

Machbarkeitsanalyse «Weinhotel Bergtrotte»

Machbarkeitsanalyse Hotelprojekt Osterfingen



Wilchingen, 21. November 2022



*Das Projekt wurde unterstützt vom Staatssekretariat
für Wirtschaft SECO und dem Kanton Schaffhausen*

innovation
tourismus



Impressum

Projektleitung

Hans Rudolf Meier, Martina Isler, Christoph Müller

Begleitgruppe Hotelprojekt Osterfingen – Leitung: Hans Rudolf Meier

Fredi Gmür, Simon Gerber, Beat Hedinger, Hans Rudolf Meier, Vino Stoll

Titelbild

Ansicht des Hotelprojekts vom «Himmelriich» in Osterfingen © Regionaler Naturpark Schaffhausen, 2022

Projektträger

Regionaler Naturpark Schaffhausen
Hauptstrasse 50
8217 Wilchingen

www.naturpark-schaffhausen.ch
info@naturpark-schaffhausen.ch
Tel.: +41 52 533 27 07

Inhalt

1. Zusammenfassung	5
2. Abkürzungen & Glossar	8
3. Ausgangslage	9
3.1 Regionale Ausgangslage	9
3.2 Ausgangslage Hotelprojekt im Klettgau	10
3.2.1 Standort Osterfingen	10
3.2.2 Weinhotel Bergtrotte Osterfingen	11
4. Projektidee	12
4.1 Beschreibung der Projektidee	12
4.2 Bezug der Projektidee zum Weinbau im Klettgau	12
5. Vision und Ziele	13
5.1 Werte	13
5.2 Vision	13
5.3 Übergeordnetes Ziel des Gesamtprojekts	13
5.4 Das Weinhotel Bergtrotte Osterfingen	14
5.5 Erlebnismühle und Hotel in Hallau	14
5.5.1 Erlebnismühle Hallau	14
5.5.2 Hotel «Wein & Brot» Hallau	15
6. Marktanalyse Hotelmarkt	16
6.1.1 Wichtigste Trends im Bereich Hotel & Tourismus	18
6.1.2 Analyse bestehender und relevanter Übernachtungsbetriebe	18
6.1.3 Marktbeurteilung	24
7. Standortanalyse	26
7.1 Mikrostandort (Region Schaffhausen und Klettgau)	26
7.1.1 Lage und Erreichbarkeit	26
7.1.2 Natur und Landschaft	27
7.1.3 Regionaler Naturpark Schaffhausen	27
7.1.4 Tourismus im Kanton Schaffhausen	28
7.1.5 Bestehende touristische Angebote im Klettgau	28
7.2 Makrostandort Gemeinde Wilchingen-Osterfingen	30
7.3 Standortbeurteilung	33
8. Zielgruppen	34
8.1 Herkunft der Hotelgäste	34
8.2 Zusammensetzung / Struktur	34
8.2.1 Definitionen	34
8.3 Neigungen / Segmente	35
8.4 Anforderungen und Bedürfnisse der Segmente	36
9. Betriebskonzept «Weinhotel Bergtrotte» / Businessplan	37
9.1 Positionierung	37
9.2 Alleinstellungsmerkmale	38
9.2.1 Bergtrotte Osterfingen (bestehend)	38
9.2.2 Hotel Bergtrotte Osterfingen	38

9.3	Angebote / Kapazitäten / Wertschöpfungsketten	38
9.3.1	Angebote Hotel Bergtrotte Osterfingen	38
9.3.2	Kapazitäten	38
9.3.3	Wertschöpfungsketten Bergtrotte mit Hotel	38
9.4	Infrastruktur / Raumkonzepte	39
9.4.1	Lage im Gelände	39
9.4.2	Bauweise/Konstruktion	39
9.4.3	Zugänge, Behindertengerechtes Bauen	40
9.4.4	Parkierung	40
9.4.5	Hotelkonzept	40
9.5	Regieform, Betriebsführungspolitik, Ablauforganisation	42
9.5.1	Regieform	42
9.5.2	Betriebsführungspolitik	42
9.6	Auslastung / Absatzmengen	43
9.6.1	Öffnungszeiten / Umgang mit den gästeschwächeren Wintermonaten	43
9.6.2	Annahmen Auslastung, Absatzmengen und Erträge	43
10.	Wirtschaftliche Tragbarkeit und Finanzierung	44
10.1	Planerfolgsrechnung	44
10.2	Investitionskosten	44
10.3	Finanzierungsstrategien	45
10.3.1	Generelle Hinweise	45
10.3.2	Finanzierungsmodelle	46
10.3.3	Erforderliche Finanzmittel	46
10.3.4	Mittelbeschaffung finanzielle Auswirkungen unterschiedlicher Investoren	47
10.4	Beurteilung der Wirtschaftlichkeit	48
11.	Trägerschaft und Koordination	49
11.1	Stiftung «Bergtrotte Osterfingen»	49
11.1.1	Begründung der Rechtsform Stiftung	49
11.1.2	Begründung einer GmbH, Aktiengesellschaft oder Genossenschaft	49
11.1.3	Betreibergesellschaft	49
11.1.4	Wichtige Schlüsselpersonen	49
11.2	Koordination, regionale Verankerung und Partizipation	50
11.2.1	Koordination mit geplanten oder laufenden Projekten in der Region	50
11.2.2	Abstimmung mit übergeordneten Entwicklungszielen und der Raumplanung	50
11.2.3	Einbezug der betroffenen Gemeinden, Regionalverbände und Kanton	50
12.	Umsetzungsplanung	51
	Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	52
	Literatur	52
	Übersicht Anhänge	53

1. Zusammenfassung

Die Absicht im Klettgau den ländlichen Tourismus und Weinerlebnisse zu fördern und zu vermarkten, stammt bereits aus dem Jahr 2007. In den «Visionen für Schaffhausen 2020» lokalisierte die Regierung des Kantons Schaffhausen im Jahr 2009 im Raum Schaffhausen eine «Erlebniswelt für Einwohner und Gäste» zu realisieren. In der Folge und in Zusammenarbeit mit der Regional- & Standortentwicklung Schaffhausen (RSE) und dem Schaffhauser Blauburgunderland wurde das Projekt «Weinerlebnishotel» in Hallau entwickelt. Dieses konnte auf Grund eines Entscheids des Schaffhauser Obergerichts nach einer Einsprache betreffend Landschaftsschutz nicht realisiert werden.

Der Regionale Naturpark Schaffhausen übernahm danach das Mandat per Anfang 2019 und erarbeitete im selben Jahr eine erste Version für eine Machbarkeitsstudie «Weinerlebnishotels Klettgau». Ein Standort war bei der «Neumühle Hallau» vorgesehen, der andere bei der Bergtrotte Osterfingen. In den Jahren 2020 und 2021 wurde die Machbarkeitsstudie verfeinert. Leider verkaufte der Eigentümer der «Neumühle Hallau» sein Mühlengebäude sowie die für ein Hotel erforderlichen Parzellen entgegen anderslautenden Vereinbarungen. Demzufolge war der Standort Hallau nicht mehr verfügbar. Das gesamte Vorhaben musste am Standort bei der Bergtrotte Osterfingen neu projektiert und berechnet werden. Anstelle von 32 Zimmern in Hallau und 32 Zimmern in Osterfingen wurde die Machbarkeit «Weinhotel Bergtrotte Osterfingen» mit 41 Zweibett- und 4 Familienzimmern projektiert. Im Jahr 2022 wurde die Projektidee eines Weinhotels im Klettgau in die «Entwicklungsstrategie 2030» aufgenommen, das Vorhaben ist also nach wie vor sehr aktuell.

Im Klettgau sind bereits verschiedenen Übernachtungsmöglichkeiten vorhanden. Diese sind aber nicht für grössere Gruppen (>20-30 Personen) geeignet. Die Erfahrungen aus den umgesetzten Projekten und der täglichen Arbeit der Klettgauer Tourismusorganisationen, des Regionalen Naturparks Schaffhausen sowie der Bergtrotte Osterfingen zeigen, dass die Nachfrage nach Übernachtungsmöglichkeiten, insbesondere für grössere Gruppen und während den Sommermonaten im Klettgau nachweislich vorhanden ist. Ein gutes Beispiel ist «Schlafen im Fass – Weinfassshotel» der Familie Rüedi aus Trasadingen. Die beliebten Weinfass-Zimmer sind im Sommer an den Wochenenden komplett ausgebucht.

Das «Weinhotel Bergtrotte» liegt inmitten der einzigartigen Landschaft des Regionalen Naturparks Schaffhausen. Diese Lage ist idealer Ausgangspunkt, um bereits fussläufig erlebnisreiche und authentische, aber auch erholsame Momente, abseits der grossen Massen, geniessen zu können. Hier werden zeitgemässe Angebote und nachhaltige Produkte rund um die Themen Wein aber auch Natur, Kultur und aktive Erholung angeboten. Altes wird geschickt mit neuem Verknüpft.

Damit ein Hotel am vorgesehenen Standort unterhalb der Bergtrotte erstellt werden kann, müssen diese Parzellen einer Bauzone zugeordnet werden. Ein umfassendes Gesuch samt Planungsbericht und Interessenabwägung gemäss Art. 3 Abs. 1 Raumplanungsverordnung RPV reichte die Stiftung Bergtrotte Osterfingen bereits am 14. Oktober 2019 beim Gemeinderat Wilchingen ein. Die Bewertung der Planungsgrundsätze gemäss RPG Art. 3 ist positiv und es ergeben sich sogar raumplanerische Verbesserungen.

Die sich durch die Realisierung eines Hotels im Klettgau ergebende Entwicklung entspricht sowohl den Zielen des Kantons als auch dem Leitbild der Gemeinde Wilchingen. Der erforderliche raumplanerische Prozess befindet sich momentan in der Umsetzung. Erste positive Gespräche mit kantonalen Stellen haben ebenfalls stattgefunden. Das geplante Hotel wird optimal in den bestehenden Rebberg unterhalb der Bergtrotte eingebettet. Zwischen der bestehenden Bebauung und dem Hotel besteht ein Baumgarten, durch den die Hotelzone ideal vom Baugebiet getrennt wird. Dieser Sichtschutz reduziert auch die Einsehbarkeit aus dem «Himmelrich» und er lässt dem Solitär Bergtrotte seine Dominanz. Die Bedingungen der «Charta von Venedig» / «Schutz der Umgebung von Denkmälern» vom 22. Juni 2018 wird eingehalten und die Aussicht aus dem Restaurant 1584 ins «Himmelrich» bleibt weitgehend uneingeschränkt. Giebedächer werden der feingliedrigen Bebauung in

Osterfingen gerecht. Sie lockern die Südfassade auf und geben dem Baukörper seinen «Rebhäuschen Charakter». Das nicht bebaute umliegende Gelände wird wieder vollständig mit Stockreben bepflanzt.

Bei Verfügbarkeit eines Hotels in Verbindung mit der Bergtrotte lässt sich die bisherige Wertschöpfungskette wesentlich verlängern. Bei Annahme, dass etwa 50% der Gäste das Frühstück einnehmen, generiert die Gastronomie zusätzlich ca. CHF 80'000. Bei ähnlichen Anteilen für Nachtessen ca. CHF 300'000 und für Mittagessen ca. CHF 150'000. Insgesamt lassen sich in der Bergtrotte etwa CHF/a 500'000 Mehrumsatz generieren. Mit zusätzlich 7-8 Vollzeitstellen, Zulieferern von Regio Produkten und Weinen, zusätzlichen Gästen und dank Vernetzung aller regionalen Akteure entstehen effektive Mehrwerte in der Region.

Die zu bewirtschaftenden Investitionskosten in Höhe von CHF 8'500'000 inkl. komplette Hotelausstattung basieren zu 80% auf Kostenvoranschlägen und zu 20% auf Schätzungen. Dazu liegt ein umfassender BKP gegliederter Kostenvoranschlag vor.

Die grösste Herausforderung ist die Beschaffung des Risikokapitals in Höhe von ca. CHF 3'300'000. Denn die Banken sind bei der Finanzierung von Hotelprojekten sehr zurückhaltend. Die aktuell volatilen Baukosten und Zinsbewegungen sind zusätzliche Unsicherheitsfaktoren. Die Differenz zwischen dem Ertragswert und den aktuell errechneten Baukosten beträgt bei angenommener Auslastung von 40% an 303 Öffnungstagen respektable CHF 3'300'000. Schon mit einer dreiprozentigen Mehrauslastung könnte das Risikokapital halbiert werden. Die Reduktion der Baukosten um etwa CHF 1'500'000 Million hätte denselben Effekt. Die aktuell errechneten, relativ hohen, Baukosten beinhalten „Minergie Standard“, Fotovoltaikanlage mit einer Fläche von etwa 700 m² und eine Erdsondenanlage mit Sole-Wasser Wärmepumpe. Kapitalisiert man den Energieertrag aus der Fotovoltaikanlage in Höhe von etwa CHF/a 21'000 mit 3%, können dadurch Investitionskosten von etwa CHF 700'000 bewirtschaftet werden. Damit kann, bei optimaler Verhandlung mit Banken, das Risikokapital auf etwa CHF 2'600'000 reduziert werden.

Die angenommene Bettenauslastung von 40% an 303 Öffnungstagen (10 Monate pro Jahr) entspricht in etwa den örtlichen Gegebenheiten. Personalbedarf und Planrechnung von F. Gmür bilden die Grundlage für die Beurteilung der Wirtschaftlichkeit unterschiedlicher Investorenmodelle. Auch die attraktiven Baulandpreis und die unmittelbare Nähe zur bestehenden Bergtrotte helfen als bestimmende Standortfaktoren, dass hier wirtschaftlich ein Hotelbetrieb mit fast 100 Betten betrieben werden kann. Dank einem gemeinsamen Betrieb von Hotel und Bergtrotte wird auf ein zusätzliches Restaurant samt Küche und Banketträume verzichtet. Das reduziert die Baukosten und optimiert die Betriebskosten der Bergtrotte durch bessere Auslastung. **Ein «Hotel Bergtrotte» kann am dafür vorgesehenen Standort südlich der Bergtrotte wirtschaftlich realisiert und betrieben werden.**

Für das geplante «Hotel Bergtrotte» ist mit der Stiftung «Bergtrotte Osterfingen» bereits eine geeignete Trägerschaft vorhanden. Die Stiftung hat bereits 2019 mit den betroffenen Landeigentümern Kaufrechtsverträge abgeschlossen und diese im Grundbuch eingetragen. Sie ist in diesen Verträgen als Käuferin der Parzellen, unter der Voraussetzung der Zuweisung der Parzellen in eine Hotelzone HoZ und einer rechtskräftigen Baubewilligung für ein Hotel, berechtigt.

Die damit verbundenen finanziellen Konsequenzen für die Stiftung sind erläutert. Die Stiftung kann Vermögen für einen bestimmten Zweck verselbständigen. Im Gegensatz zu den Rechtsformen Genossenschaft, Aktiengesellschaft, GmbH und Verein verfügt eine Stiftung über ein Eigenkapital, was den Zugang zum Kapitalmarkt vereinfacht, da bereits eine Kreditbasis vorhanden ist. Da die Stiftung einen notariell beurkundeten Zweck verfolgt und einer Aufsichtsbehörde unterstellt ist, ist deren Glaubwürdigkeit auch nach aussen sehr hoch. Dies hat insbesondere beim Fundraising, Crowdfunding oder Crowdinvesting Vorteile.

Wie erwähnt, kann vorausgesetzt entsprechender Verträge, auch eine Kapitalgesellschaft das Hotel realisieren und entweder selbst oder durch eine Betreibergesellschaft zusammen mit der Bergtrotte betrieben werden. Bei einer solchen Lösung lässt sich für die Stiftung Bergtrotte Osterfingen das Risiko erheblich reduzieren. Die Stiftung kann in diesem Fall die drei erforderlichen Parzellen an eine Kapitalgesellschaft veräussern oder im Baurecht abgeben.

Für die Betreibersuche gilt es vorab die Rahmenbedingungen umfassend zu klären und vertraglich zu regeln. Der Betreiber muss zwingend den Betrieb des Hotels und den der Bergtrotte übernehmen. Die Betreibergesellschaft, kann als Kapitalgesellschaft oder Einzelfirma organisiert sein. Hierfür spricht insbesondere der gewinnorientierte Zweck. Wichtig ist die Bonität und, dass mit dem Betreiber beider Projekte ein langfristiger Vertrag (etwa 15 Jahre ist in der Hotellerie üblich) vereinbart werden kann.

Prof. Stefan Forster kommt in seiner «Kurzbeurteilung der Machbarkeitsanalyse Weinhotel Bergtrotte» (siehe Anhang VIII) vom 06.11.2022 zum Schluss, *«dass an diesem sensiblen Standort inmitten der Rebenlandschaft, zwischen der Bergtrotte und dem Dorfkern von Osterfingen die formulierten Zielsetzungen dahingehend anzupassen sind, dass an diesem sensiblen Standort eine hohe baukulturelle Qualität gefordert ist»*. Das «Weinhotel Bergtrotte» soll nach Möglichkeit als «Schaffhauser Haus» gebaut werden, um auch die wichtigen soziokulturellen und ökonomischen Erfolgsfaktoren zu verbessern.

2. Abkürzungen & Glossar

AG	Aktiengesellschaft
B&B	Bed and Breakfast, Bett inkl. Frühstück bei Privatpersonen
BKP	Baukostenplan (gem. SIA)
BLW	Bundesamt für Landwirtschaft
DCF	Discounted Cash-Flow oder Abgezinster Zahlungsstrom
GOP	Gross Operating Profit oder Betriebsergebnis
HESTA	monatliche Vollerhebung aller Schweizer Hotels, Kurbetrieben und Campingplätzen
IG	Interessengemeinschaft
KMU	Klein- und Mittelunternehmen
LOI	Letter of Intent oder Absichtserklärung
LWA	Landwirtschaftsamt (des Kantons Schaffhausen)
LwG	Landwirtschaftsgesetz
MIV	Motorisierter Individualverkehr
MwSt.	Mehrwertsteuer
PNA	Planungs- und Naturschutzamt (des Kantons Schaffhausen)
PRE	Projekt zur regionalen Entwicklung, Instrument aus dem Landwirtschaftsgesetz
PREWO	Projekt zur regionalen Entwicklung von Wilchingen-Osterfingen-Trasadingen, heute Genussregion
RNPSH	Regionaler Naturpark Schaffhausen
RSE	Regional- und Standortentwicklung Schaffhausen
SIA	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
SGH	Schweizerische Gesellschaft für Hotelkredit
SLFP	Stiftung Landschaftsschutz Schweiz
ÖV	öffentlicher Verkehr
ÖQV	Ökoqualitätsverordnung
VD	Volkswirtschaftsdepartement (des Kantons Schaffhausen)
WBF	Eidgenössische Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung
ZHAW	Zürcher Hochschule für angewandte Wissenschaften

3. Ausgangslage

3.1 Regionale Ausgangslage

In den «Visionen für Schaffhausen 2020»¹ lokalisierte die Regierung des Kantons Schaffhausen bereits im Jahr 2009 im Raum Schaffhausen eine «Erlebniswelt für Einwohner und Gäste»:

«Herbstmittag im Jahr 2020: Die Herbstsonne strahlt das neue Hallauer «Wein-Wellness-Hotel» am Rande der Rebberge an. Die gelb-rot gefärbten Rebberge spiegeln sich in der Fassade. Die Teilnehmer eines internationalen Seminars entspannen sich auf der leicht erhöhten Terrasse. Ihr Blick fällt auf die fantastische Landschaft.

[...]

Was noch vor wenigen Jahren heiss umkämpft war, ist heute nicht mehr wegzudenken. Das «Wein-Wellness-Hotel» hat dem Unteren Klettgau schon nach kurzer Zeit neue touristische Impulse vermittelt. Rebleute, Weinkellereien, Tourismusanbieter, aber auch Gewerbe und Landwirtschaft profitieren davon. Die Region ist im Gespräch. Das färbt positiv auf den Weinverkauf ab und hat dazu beigetragen, dass Traditionen und Identität des Unteren Klettgaus erhalten geblieben sind.» (vgl. Schaffhausen 2020, Schlussbericht, März 2009, Seite 33)

Auch die Wertschöpfungsstudie² des Tourismus im Kanton Schaffhausen aus dem Jahr 2010 zeigte das Potenzial für neue, attraktive Hotelprojekte in der Region Schaffhausen auf. Weiter weisen das Tourismuskonzept des Regionalen Naturparks Schaffhausen, das Blauburgunderland und die Regierung des Kantons Schaffhausen mit Nachdruck darauf hin, dass im ländlichen Raum und vor allem im Klettgau Übernachtungsmöglichkeiten fehlen. Mit der Optimierung der Verkehrsanbindung des Klettgaus (Elektrifizierung Hochrheinbahn, Bau Galgenbuckeltunnel) sowie der Fertigstellung aller Projekte der Genussregion (vormals PRE-Projekt Wilchingen-Osterfingen, kurz PREWO) ist die Nachfrage nach Übernachtungsmöglichkeiten im Klettgau weiter gestiegen.

Im Jahr 2022 erschien der Projektbericht «Entwicklungsstrategie 2030» des Kantons Schaffhausen. Darin ist die Realisation eines Weinhotels im Klettgau als Projektidee mit hoher Priorität und entsprechend hoher Wirkung aufgeführt:

«Im Klettgau wird der Traum von Weinliebhabern Realität – sie nächtigen in modernen Hotelzimmern mit unverbautem Blick auf die Rebberge. In anderen Kantonsteilen sind weitere beliebte Übernachtungsmöglichkeiten entstanden, wie Glamping-Angebote oder Bubblehotels, die einen Blick auf den Sternenhimmel ermöglichen. Dank der attraktiven und gleichzeitig auf die Natur achtenden Einbettung in die Landschaft, werden diese Angebote von ruhesuchenden und naturliebenden Touristen stark nachgefragt. Diese Besucher:innen tauchen gleichzeitig in das Dorfleben ein und können sich von der Schaffhauser Gastfreundschaft überzeugen lassen.»

Das Projekt eines Weinhotels in Osterfingen ist also nach wie vor sehr aktuell. Es handelt sich um ein Entwicklungsziel des Kantons Schaffhausen. Mehr Informationen dazu sind unter <https://next.sh.ch/projekte/uebernachtungserlebnisse> zu finden.

¹ Schaffhausen 2020, Schlussbericht; Visionen 4+5 (Seiten 28-35)

² <http://www.ruetter-sococo.ch/wordpress/project/wertschoepfungsanalyse-des-tourismus-im-kanton-schaffhausen/>

3.2 Ausgangslage Hotelprojekt im Klettgau

Die Idee zur Realisierung eines Hotels im Klettgau stammt ursprünglich aus dem Jahr 2007. In Zusammenarbeit mit der Regional- & Standortentwicklung Schaffhausen (RSE) und dem Blauburgerland wurde das Projekt «Weinerlebnishotel» in Hallau entwickelt. Das Projekt konnte auf Grund eines Entscheids des Schaffhauser Obergerichts nach einer Einsprache betreffend den Landschaftsschutz nicht realisiert werden.

Unter der Leitung von Robert Rahm bemühte sich die «IG Weinerlebnishotel Hallau», die Voraussetzungen für ein Weinerlebnishotel im Bereich «Oberwieslerhaus» schaffen zu können. Diese Bemühungen scheiterten 2017 zum einen daran, dass die Liegenschaft zu einem (für das Projekt) vertretbaren Preis übernommen werden konnte, zum anderen auch daran, dass kein Investor gefunden werden konnte, der in und um diese Liegenschaft ein Hotel realisieren wollte. Dies auch deshalb, weil seitens des schweizerischen Landschaftsschutzes (SLFP) Widerstand angekündigt wurde. Schlussendlich übergab Robert Rahm sein Mandat Ende März 2018 dem Regionalen Naturpark Schaffhausen und löste seine «IG Weinerlebnishotel Hallau» auf. Mittlerweile hat das «Oberwieslerhaus» mit Stefan Gysel, Önologe und Inhaber des Weinguts «Aagne Familie Gysel» einen neuen Eigentümer gefunden, welcher in und um diese Liegenschaft eine «Weinerlebniswelt» errichten möchte.

3.2.1 Standort Osterfingen

Der Regionale Naturpark Schaffhausen übernahm das Mandat per Anfang 2019 und erarbeitete im selben Jahr in enger Zusammenarbeit mit der Stiftung Bergtrotte Osterfingen und der Steuerungsgruppe für den Projektteil in Hallau eine erste Version für eine Machbarkeitsstudie «Weinerlebnishotels Klettgau». Ein Standort war bei der Neumühle in Hallau vorgesehen, der andere bei der Bergtrotte Osterfingen. In den Jahren 2020 und 2021 wurde die Machbarkeitsstudie verfeinert. Zudem verkaufte der Eigentümer der Neumühle Hallau das Gebäude sowie die Parzelle entgegen anderslautenden Vereinbarungen, so dass der Standort Hallau nicht mehr zur Verfügung steht. Das gesamte Projekt musste nochmals neu projektiert werden am Standort bei der Bergtrotte Osterfingen.



Abbildung 1: Bergtrotte Osterfingen, eingebettet in den Osterfinger Rebberg

3.2.2 Weinhotel Bergtrotte Osterfingen

Die «Bergtrotte Osterfingen», im Besitz der «Stiftung Bergtrotte Osterfingen», ist ein Projekt, welches im Rahmen des PRE-Projekts Wilchingen Osterfingen (PREWO – heute Genussregion) umgesetzt werden konnte. Die Bergtrotte ist seit 2015 in Betrieb und mittlerweile schweizweit ein Begriff: sie konnte unter anderem im Jahr 2017 als eine der «besten Genusslocations der Schweiz» ausgezeichnet werden. Im Jahr 2019 wurde sie auf Rang 13 der „schönsten Hochzeitslocations der Schweiz“ gewählt.

Nach nun sieben erfolgreichen Betriebsjahren wird der Mangel an Übernachtungsmöglichkeiten in der Region immer offensichtlicher, weshalb die Stiftung Bergtrotte Osterfingen aktiv wurde. Wie bereits eine umfassende Analyse in Zusammenarbeit mit der Genussregion, dem Regionalen Naturpark Schaffhausen und Schaffhauserland Tourismus zeigt, ergäbe eine Hotelanlage in Verbindung mit der Bergtrotte Osterfingen zusätzlich eine optimale und nachhaltige Wertschöpfung. Die Synergien mit der Bergtrotte sind beachtlich: Bei der Realisierung eines Hotels in unmittelbarer Nähe zur Bergtrotte müssen neben den Hotelzimmern nur noch Räume für die Gebäudetechnik und den allgemeinen Aufenthalt erstellt werden. Küchen, Speisesaal und Frühstücksraum sind im «Restaurant 1584» der Bergtrotte Osterfingen bereits vorhanden.

4. Projektidee

4.1 Beschreibung der Projektidee

Die vorliegende Idee bzw. das Grobkonzept sind aus den Fragestellungen entstanden, wie die Anzahl Betten bei der Bergtrotte in Osterfingen gestaltet und wie dadurch generell Übernachtungsmöglichkeiten im Klettgau geschaffen werden können.

Die mehrjährige Grundlagenarbeit und die Erkenntnisse aus dem Projekt PREWO zeigen deutlich, dass im Klettgau nach wie vor geeignete Übernachtungsmöglichkeiten fehlen.

Für ein Hotelprojekt müssen geschickte Positionierungen und Alleinstellungsmerkmale gefunden werden, welche vorhandenen Marktlücken ausfüllen. Von der zukünftigen Positionierung der Hotels hängt schlussendlich ab, wie gut die Hotelzimmer ausgelastet werden können. Mit weiteren, zusätzlichen Projekten in der Region soll die Palette an touristischen und erlebbaren Angeboten ausgebaut und somit eine umfassende «Erlebniswelt für Einheimische und Gäste» geschaffen werden.

4.2 Bezug der Projektidee zum Weinbau im Klettgau

Der Rebbau und der Wein sind bereits auf den regionalen Märkten, aber auch darüber hinaus präsent. Diese Marktpräsenz, zusammen mit den natürlichen und kulturellen Attraktionen der Landschaft und den hochwertigen landwirtschaftlichen Produkten sowie touristischen Angeboten, wird mit der Hotellerie vernetzt und dadurch die lokalen und regionalen Wertschöpfungsketten verlängert und gesteigert.

5. Vision und Ziele

5.1 Werte

- Nachhaltige Entwicklung insbesondere der Naturwerte und in der kulturellen Substanzerhaltung
- Wirtschaftsentwicklung durch regionale Wertschöpfung
- Branchenübergreifende Vernetzung und Partizipation

5.2 Vision

Für eine gesamtheitliche Stärkung der Region engagiert sich der Regionale Naturpark Schaffhausen im Rahmen seiner Möglichkeiten und Kompetenzen, zusammen mit weiteren Akteuren aus der Region, in überbetrieblicher und regionaler Zusammenarbeit, dass in den kommenden Jahren im Klettgau attraktive, zeitgemässe und bezahlbare Übernachtungsmöglichkeiten realisiert werden können, deren Betrieb längerfristig finanziell tragbar ist.

Durch die Realisierung des Hotelprojekts wird die Basis für branchenübergreifende Vernetzung und Partizipation in der gesamten Region geschaffen, damit das Klettgau als gesamtheitlich und nachhaltig gestärkte Region an die kommenden Generationen weitergegeben werden kann.

5.3 Übergeordnetes Ziel des Gesamtprojekts

Der Regionale Naturpark Schaffhausen hat sich zum Ziel gesetzt, bis Ende 2022 die Grundlagen zu schaffen, um zusammen mit den Projektpartnern und einer möglichen Trägerschaft, den Entscheid zur Realisierung des «Weinhotel Bergtrotte» fällen zu können.

Dafür hat der Regionale Naturpark Schaffhausen das Hotelprojekt das Projekt übernommen und weiterentwickelt. Im Verlauf des Jahres 2022 sollen die Machbarkeit nachgewiesen, mögliche Positionierungen aufgezeigt, raum- und ortsplanerische Herausforderungen bereinigt, eine Trägerschaft für die Umsetzung gefunden sowie die Finanzierungsvarianten für die weiteren Projektphasen aufgezeigt werden.

5.4 Das Weinhotel Bergtrotte Osterfingen

Vision

In der Bergtrotte wird zur besseren Auslastung der bestehenden Infrastrukturen und zur Verlängerung der Aufenthaltsdauer der Gäste ein Hotel mit 41 Zweibett- und 4 Familienzimmern realisiert. Das Hotel soll mit Angeboten im Bereich Wein & Genuss verknüpft werden.

Wirtschaftliche Ziele

- Bessere Auslastung der bestehenden Infrastrukturen der Bergtrotte
- Gesteigerte Wertschöpfung in bestehenden und neuen touristischen Infrastrukturen der Genussregion (erlebbare Weinkeller, Regioproducte, Erlebniswege, Erlebnisführungen etc.)
- Erhöhte Wertschöpfung in der Region durch längere Aufenthaltsdauer
- Bekanntheit der Region und der Angebote steigern
- Nutzung von Synergien auf allen Ebenen

Soziale Ziele bzw. Nutzen für die Öffentlichkeit

- Direkte Arbeitsplätze im Hotel und der Bergtrotte schaffen
- Indirekte Arbeitsplätze in verschiedenen Branchen (Landwirtschaft, Agrotourismus, Gewerbe, Kultur und Bildung) schaffen
- Wilchingen-Osterfingen als attraktive Entdeckungs-, Erlebnis-, und Kulturlandschaft weiter stärken und die Bekanntheit erhöhen

Ökologische Ziele

- Naturnahe Gestaltung der Umgebung und der Landschaft
- Ökologische Bauweise
- Angebot und Benutzung von umweltverträglichen und regionalen Produkten

5.5 Erlebnismühle und Hotel in Hallau

5.5.1 Erlebnismühle Hallau

Vision

Die alte Mühle wird Instand gestellt und für alle definierten Anspruchsgruppen ansprechend inszeniert. Die Besucher können damit die Müllerei als Handwerk im und um die Mühle mit allen Sinnen erleben. Bei Back- und Ernährungsworkshops sollen die Besucher aktiv miteinbezogen werden. Die unter nachhaltigen Bedingungen angebauten Getreidesorten wie Emmer, Einkorn und Dinkel („Spezialgetreide“) werden in der Mühle zu hochwertigen Produkten verarbeitet und unter anderem im eigenen Mühleladen verkauft.

Wirtschaftliche Ziele

- Verarbeitung und Verkauf von hochwertigen Getreideprodukten
- Rund 50 Führungen & Workshops pro Jahr
- Kostendeckender Müllerei-Betrieb
- Produkte zu kostendeckenden Preisen verkaufen
- Erschliessung von neuen Absatzmöglichkeiten und Verkaufskanälen
- Bekanntheit der Produkte und des Angebots über die regionalen Grenzen hinaus steigern

Soziale Ziele

- Direkte Arbeitsplätze für den Betrieb der Mühle sowie den Erlebnisteil schaffen
- Indirekte Arbeitsplätze in verschiedenen Branchen (Landwirtschaft, Gewerbe, Kultur und Bildung) schaffen
- Treffpunkt und Begegnungsort / Begegnungsstätte in Hallau schaffen
- Wissen, Handwerk und Traditionen bewahren und weitervermitteln

Ökologische Ziele

- Ankauf, Verarbeitung und Verkauf von unter ökologischen und nachhaltigen Bedingungen (z.B. IPSuisse) angebauter Getreidesorten wie Emmer, Einkorn, Ur-Dinkel
 - Zertifizierung des Getreides und evtl. der Produkte
 - Erhalt der Kulturlandschaft
 - Verbesserung der Biodiversität beispielsweise durch Ackerbegleitkulturen oder durch die Grundsätze einer regenerativen Landwirtschaft
- Naturnahe Gestaltung der Umgebung der Mühle und des Mühleweihers unter Bewahrung des historischen Charakters
- Ökologische Bauweise und Betriebsführung
- Bei den Gästen das Bewusstsein für eine gesunde und nachhaltige Lebensweise wecken

5.5.2 Hotel «Wein & Brot» Hallau

Vision

Gleichzeitig zur Erlebnismühle soll in Hallau ein Hotel mit 30 Zimmern realisiert. Damit können Hotel und Erlebnismühle erfolgreich und wirtschaftlich rentabel betrieben sowie lokale touristische Infrastrukturen besser ausgelastet werden.

Wirtschaftliche Ziele

- Gesteigerte Wertschöpfung in bestehenden und neuen touristischen Infrastrukturen der Region
- Erhöhte Wertschöpfung in der Region durch längere Aufenthaltsdauer
- Bekanntheit der Region und der Angebote steigern
- Nutzung von Synergien auf allen Ebenen

Soziale Ziele

- Direkte Arbeitsplätze im Hotel schaffen
- Indirekte Arbeitsplätze in verschiedenen Branchen (Landwirtschaft, Agrotourismus, Gewerbe, Kultur und Bildung) schaffen
- Das Dorf und dessen Infrastrukturen beleben (Das Dorf als Treffpunkt)
- Hallau und damit das Klettgau als attraktive Entdeckungs-, Erlebnis-, und Kulturlandschaft weiter stärken und die Bekanntheit erhöhen

Ökologische Ziele

- Naturnahe Gestaltung der Umgebung und der Landschaft
- Ökologische Bauweise und Betriebsführung
- Angebot und Benutzung von umweltverträglichen und regionalen Produkten

→ Leider verkaufte der damalige Eigentümer der Neumühle Hallau 2021 die für das Hotelprojekt vorgesehenen Grundstücke entgegen anderslautenden Vereinbarungen. Nachdem nun der Standort Hallau nicht mehr zur Verfügung steht, werden die beiden Teilprojekte in Hallau nicht mehr weiterverfolgt. Der Standort des Hotelprojekts Klettgau befindet sich daher ausschliesslich bei der Bergtrotte Osterfingen. Die Projektierung für die vorgesehenen Projektteile in Hallau befindet sich im Anhang VI.

6. Marktanalyse Hotelmarkt³

Für die Analyse und die Beurteilung des Marktes, wird der regionale «Hotelmarkt» betrachtet. Die Analyse orientiert sich dabei vorwiegend auf die «Checkliste: Markt-, Konkurrenz- und Zielgruppenanalyse», welches das Eidgenössische Departement für Wirtschaft, Bildung und Forschung (WBF) auf seinem KMU-Portal zur Verfügung stellt.⁴ Die Daten für die Beherbergungsstatistik des Kantons Schaffhausen werden im Rahmen der monatlichen Vollerhebung aller Schweizer Hotels, Kurbetrieben und Campingplätzen (HESTA) erfasst⁵. Aus der Beherbergungsstatistik des Kantons Schaffhausen lassen sich somit die Monatstotalen für die Anzahl Betriebe, Zimmer und Betten sowie über Ankünfte, Aufenthaltsdauer, Logiernächte und Auslastungen im Zeitraum von 2000 bis 2021 für den Kanton Schaffhausen herauslesen. Eine Aufschlüsselung auf einzelne Betriebe oder einzelne Gemeinden ist aus Gründen des Datenschutzes nicht ohne weiteres möglich.

Übernachtungen im Kanton Schaffhausen

Im letzten normalen Jahr vor Corona 2019 konnten die 25 erfassten Hotelbetriebe im Kanton Schaffhausen 90'240 Ankünfte und 148'298 Logiernächte ausweisen. Betrachtet über den gesamten Erfassungszeitraum 2000-19 nahmen beide Werte stetig zu. Verglichen zum Vorjahr lagen die Werte 2019 aber etwas unter jenen von 2018. In den Jahren 2020 und 2021 litten die Hotelbetriebe, wie auch die ganze Tourismusbranche unter den grossen Einschränkungen. 2020 wurden nur gerade 90'147 Logiernächte verzeichnet. 2021 erholte sich diese Zahl bereits wieder und stieg auf 116'025.

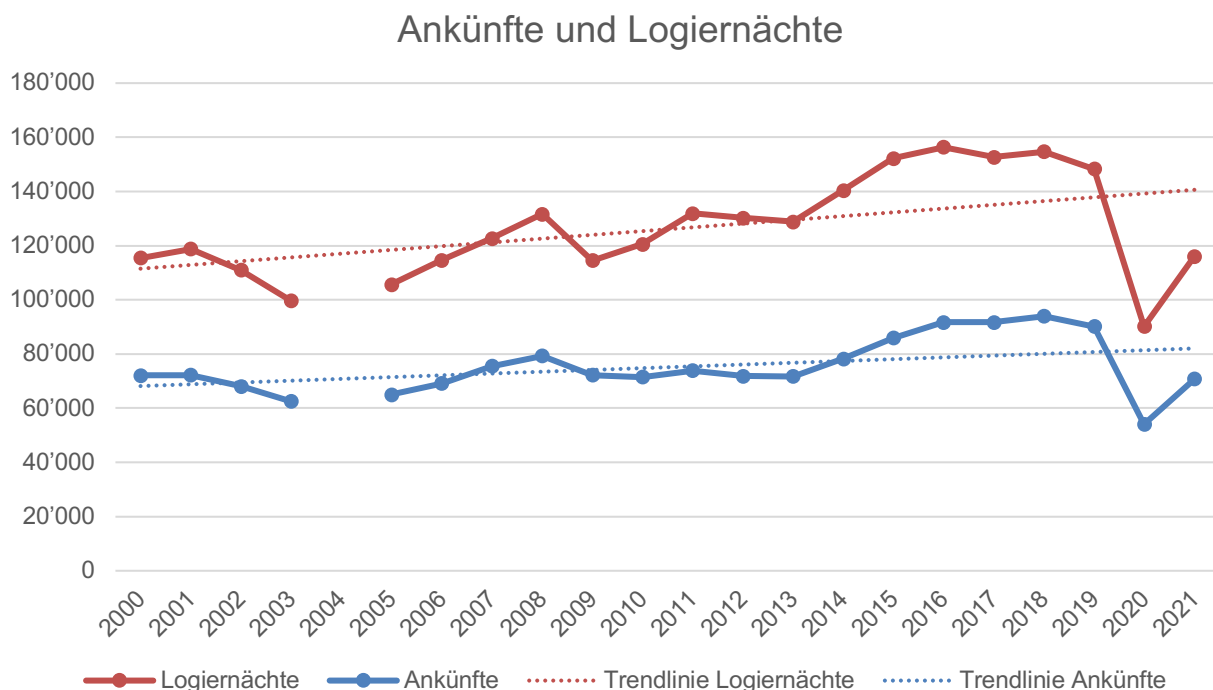


Abbildung 2: Diagramm Entwicklung Ankünfte und Logiernächte

³ Zahlen aus der Beherbergungsstatistik des Kantons Schaffhausen, 2000-2018 und <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/tourismus/beherbergung/hotellerie/kantone.assetdetail.22764164.html> (zuletzt aufgerufen am 21.06.2022)

⁴ <https://www.kmu.admin.ch/kmu/de/home/praktisches-wissen/kmu-gruenden/firmengruendung/erste-schritte/gut-geplanter-start/marktanalyse.html> (zuletzt aufgerufen am 20.09.2019)

⁵ <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/tourismus/erhebungen/hesta.html> (zuletzt aufgerufen am 08.06.2022)

Die mittlere Aufenthaltsdauer der Gäste liegt zurzeit bei rund 1.7 Nächten und damit im Rahmen des langjährigen Mittelwertes. Grossartige Schwankungen sind keine Vorhanden.

Auslastung im Jahresverlauf

Die Nettoauslastung der Zimmer weist sowohl im Jahresverlauf wie auch zwischen einzelnen Jahren erhebliche Schwankungen auf.

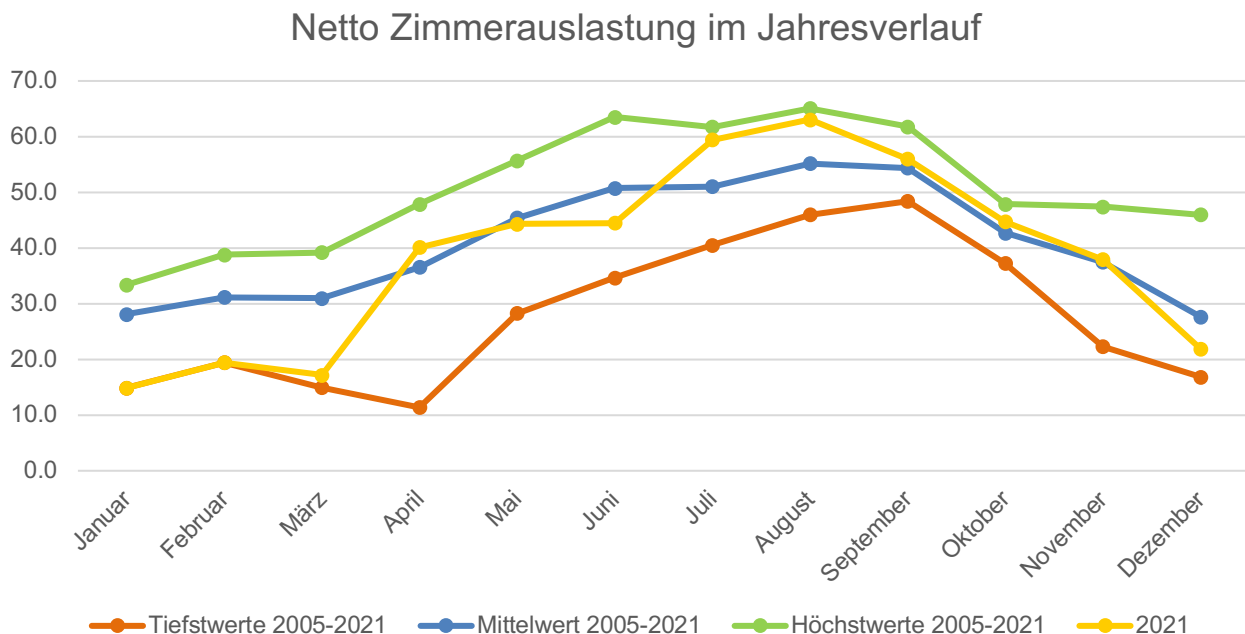


Abbildung 3: Diagramm Übersicht der Zimmerauslastung (netto) im Jahresverlauf

Grundsätzlich kann grob zwischen einer «Hochsaison» während des Sommerhalbjahrs und einer «Nebensaison» im Winterhalbjahr unterschieden werden:

In der Nebensaison sinkt die Auslastung in den Monaten November – März auf bis zu unter 20%, in der «Hochsaison» während den Sommermonaten Mai – September steigt die Auslastung teilweise sogar über 60%.

Die Höchstwerte der einzelnen Monate wurden vorwiegend in den letzten paar Jahren (ab 2013) erreicht, wobei das Jahr 2018 das Jahr mit der höchsten Nettoauslastung (im Schnitt 12% über dem langjährigen Mittel) war.

Über den gesamten Erfassungszeitraum von 2000 bis 2021 betrachtet, liegt der langfristige Mittelwert über das gesamte Jahr bei einer Auslastung von 41%. Werden die Wintermonate Dezember, Januar und Februar ausgeklammert, liegt die Auslastung im Schnitt bei rund 45%.

Nachfrage nach Übernachtungsmöglichkeiten im Klettgau

Im Klettgau sind bereits verschiedenen Übernachtungsmöglichkeiten vorhanden (Details dazu in der Folge). Diese sind aber nicht für grössere Gruppen (>20-30 Personen) geeignet.

Die Erfahrungen aus den umgesetzten Projekten und der täglichen Arbeit der Klettgauer Tourismusorganisationen, des Naturparks sowie der Bergtrotte Osterfingen zeigen jedoch, dass die Nachfrage nach Übernachtungsmöglichkeiten, insbesondere für grössere Gruppen und während den Sommermonaten im Klettgau nachweislich vorhanden ist.

Ein gutes Beispiel ist «Schlafen im Fass – Weinfasshotel» der Familie Rüedi aus Trasadingen. Die beliebten Weinfass-Zimmer sind im Sommer an den Wochenenden komplett ausgebucht. Detaillierte Zahlen aus den Erhebungen sind für die Klettgauer Gemeinden auf Grund des Datenschutzes nicht verfügbar.

6.1.1 Wichtigste Trends im Bereich Hotel & Tourismus

- Der Trend nach Auszeit in der Natur und in intakten Landschaften nimmt stetig zu
- Mit den neuen touristischen Angeboten nimmt der Tourismus im Klettgau an Bedeutung zu
- Gästezimmer gelten nicht weiter als primärer Aufenthaltsbereich; zweckmässige (Design)Einrichtung, guter Schlafkomfort, digitale Funktionalität sowie umweltschonende/nachhaltige Materialien/Produkte in Bau, Betrieb und Dienstleistungen liegen im Trend
- Der abgeschlossene allein zweckbestimmende Raum hat ausgedient. Digital erschlossene, multifunktionale Begegnungsräume, mit hin bis zur Nutzung als Teilzeitarbeitsplatz, sind gefragt
- Sicherheit, Sauberkeit und Dienstleistungsbereitschaft sind unabdingbare Grundvoraussetzungen

6.1.2 Analyse bestehender und relevanter Übernachtungsbetriebe

Für die Analyse bestehender Übernachtungsbetriebe wurde eine Aufstellung mit 32 Betrieben aus der Region Schaffhausen erstellt und in den Punkten Grösse, Preis, Lage, angesprochene Zielgruppen und der Zufriedenheit der Gäste verglichen.

Tabelle 1: Aufstellung bestehender und relevanter Übernachtungsbetriebe

Übernachtungsbetrieb	Standort	Übernachtungsbetrieb	Standort
Hofgut Albführen	Dettighofen (D)	Hotel Bahnhof	Jestetten (D)
Wilder Mann	Eggingen (D)	Hotel Holzscheiter	Lottstetten (D)
Hotel Bahnhof	Erzingen (D)	Hotel Hirschen	Lottstetten (D)
Promenade	Schaffhausen	Hotel Zak	Neuhausen a. Rhf.
Sorell Hotel Rüden	Schaffhausen	Hotel Rheinfall	Neuhausen a. Rhf.
Hohberg	Schaffhausen	Hotel-Restaurant Edelweiss	Neuhausen a. Rhf.
Randenhaus	Siblingen	Sternen	Rafz (ZH)
Weinfasshotel Rüedi	Trasadingen	Velohotel Hirschen	Ramsen
B&B Wiigarte	Wilchingen-Osterfingen	Best Western	Schaffhausen
Riverside	Zweidlen (ZH)	Vienna House zur Bleiche	Schaffhausen
Sleep&Stay	Eglisau (ZH)	Kronenhof	Schaffhausen
Berghof	Hallau	Jugendherberge	Schaffhausen
B&B Hallau	Hallau	Hotel 2B	Schaffhausen
Villa Hallau	Hallau	Gasthaus Brauerei	Schleitheim
Nägeliseehof	Hallau	Fasshotel Waldmeier	Trasadingen
Hotel Löwen	Jestetten (D)	Park Villa	Schaffhausen

Diese Aufstellung hat keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Es wurden die, nach der Meinung des Projektteams, bekanntesten und relevantesten Betriebe der Region Schaffhausen (und auch einzelne darüber hinaus) gewählt. Die vollständige Tabelle befindet sich unter Anhang I.

Vergleichsbetriebe

Aus der Aufstellung wurden diejenigen Betriebe ermittelt, welche auf Grund der zusammengetragenen Ergebnisse als Vergleichsbetriebe betrachtet werden.

Die Projektgruppe betrachtet die folgenden Betriebe als Vergleichsbetriebe:

Tabelle 2: Aufstellung Vergleichsbetriebe

Übernachtungs- betrieb	Ort	Begründung
Wilder Mann	Eggingen (D)	(Grenznahe) Lage in Verbindung mit der Preisgestaltung, hohe Übereinstimmung bei den Zielgruppen, sehr gute Gästebewertungen
B&B Wiigarte	Wilchingen-Osterfingen	Übereinstimmungen bei den Zielgruppen, Lage
Promenade	Schaffhausen	Vergleichbare Grösse, Übereinstimmung bei Zielgruppen Business & Seminare und Festen & Feiern
Sorell Hotel Rüden	Schaffhausen	Vergleichbare Grösse und Preisgestaltung, Übereinstimmung bei Zielgruppen Business & Seminare und Festen & Feiern
Hohberg	Schaffhausen	Vergleichbare Grösse, hohe Übereinstimmung bei den Zielgruppen
Riverside	Zweidlen (ZH)	Übereinstimmung bei Zielgruppen Business & Seminare und Festen & Feiern
Hofgut Albführen	Dettighofen (D)	(Grenznahe) Lage in Verbindung mit der Preisgestaltung, hohe Übereinstimmung bei den Zielgruppen, sehr gute Gästebewertungen
Weinfasshotel	Trasadingen	Lage, starke Alleinstellungsmerkmale, hohe Übereinstimmung bei den Zielgruppen, sehr gute Gästebewertungen
Randenhaus	Sibilingen	Preisgestaltung, hohe Übereinstimmung bei den Zielgruppen
Hotel Bahnhof	Erzingen (D)	Neueröffneter und moderner Betrieb, günstige Preise, grenznahe Lage

Lage der Übernachtungsbetriebe

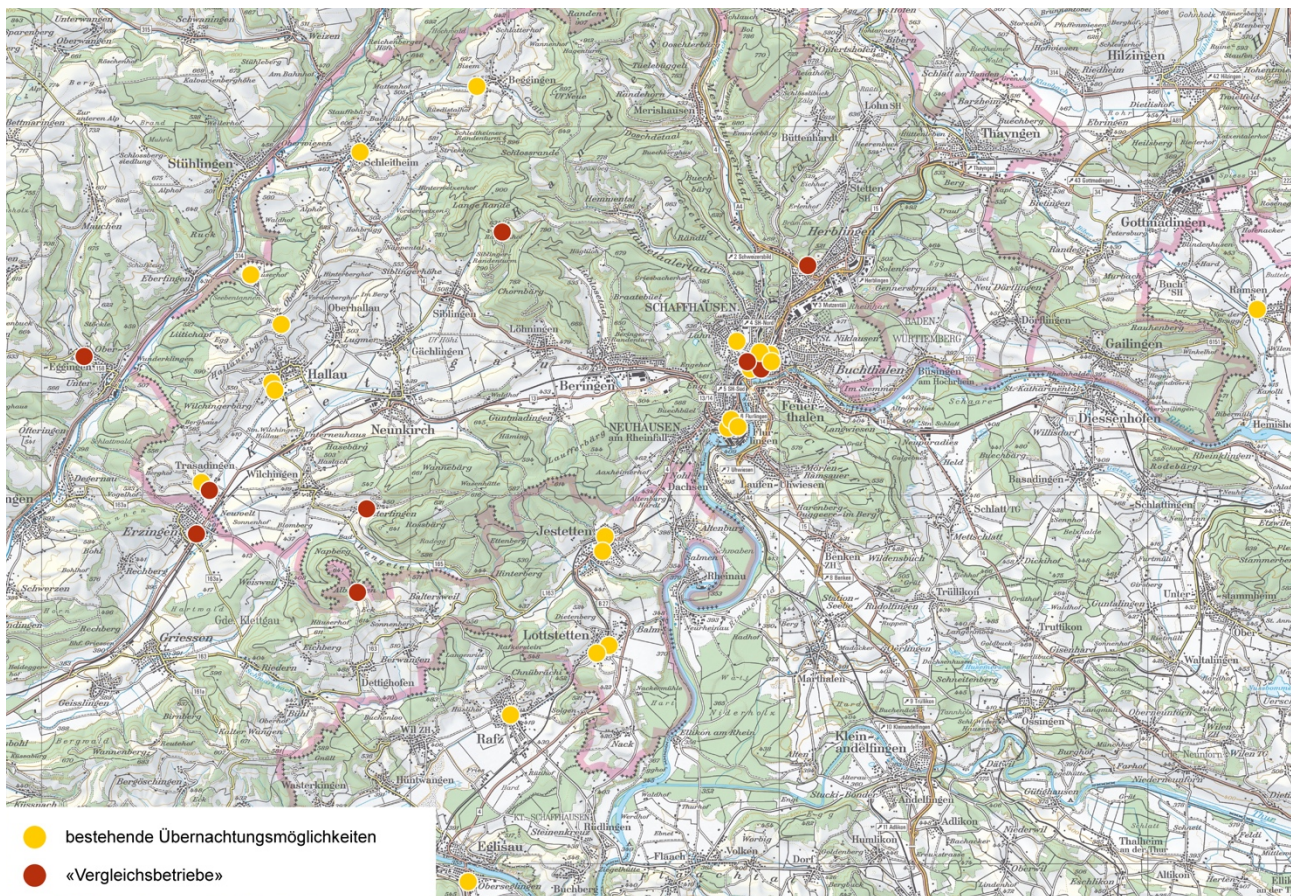


Abbildung 4: Verortung der ausgewählten, bestehenden Übernachtungsmöglichkeiten sowie der Vergleichsbetriebe

Der Grossteil der Übernachtungsbetriebe befindet sich im städtischen Gebieten und entlang der Achse Zürich Flughafen – Schaffhausen. Im Schnitt sind die ausgewählten Hotels rund 9km von Osterfingen entfernt und liegen an Orten mit einfachen Zugängen vom und zum öffentlichen Verkehr und/oder verfügen über eine einfache Zufahrt für Reiseautos und genügend Abstellplätze.

Betriebsgrössen in Bezug auf Anzahl Zimmer und Betten

Je urbaner das Gebiet umso mehr und umso grössere Betriebe sind vorhanden. Bestes Beispiel ist das «Vienna Haus zur Bleiche» mit 130 Zimmer, welches direkt am Bahnhof Schaffhausen liegt. Im ländlichen Raum nimmt die Hoteldichte stark ab und die Betriebe verfügen eher über weniger Zimmer. Öfters sind hier auch Bed & Breakfast-Betriebe anzutreffen.

In den Übernachtungsbetrieben des Kantons Schaffhausen waren im Jahr 2019 (vor Corona) im Schnitt 1189 Betten in 615 Zimmern verfügbar.⁶ Dies entspricht 1.93 Betten pro Zimmer und widerspiegelt auch die Ergebnisse aus der eigenen Analyse, welche bei den ausgewählten Betrieben auf 2.1 Betten pro Zimmer kommt. Der grösste Teil der Zimmer sind Doppelzimmer. Zudem verfügen die Betriebe oft zusätzlich über Einzel- oder Mehrbettzimmer.

⁶ Zahlen aus der Beherbergungsstatistik des Kantons Schaffhausen, 2000-2021

Anzahl Zimmer und Betten pro Betrieb

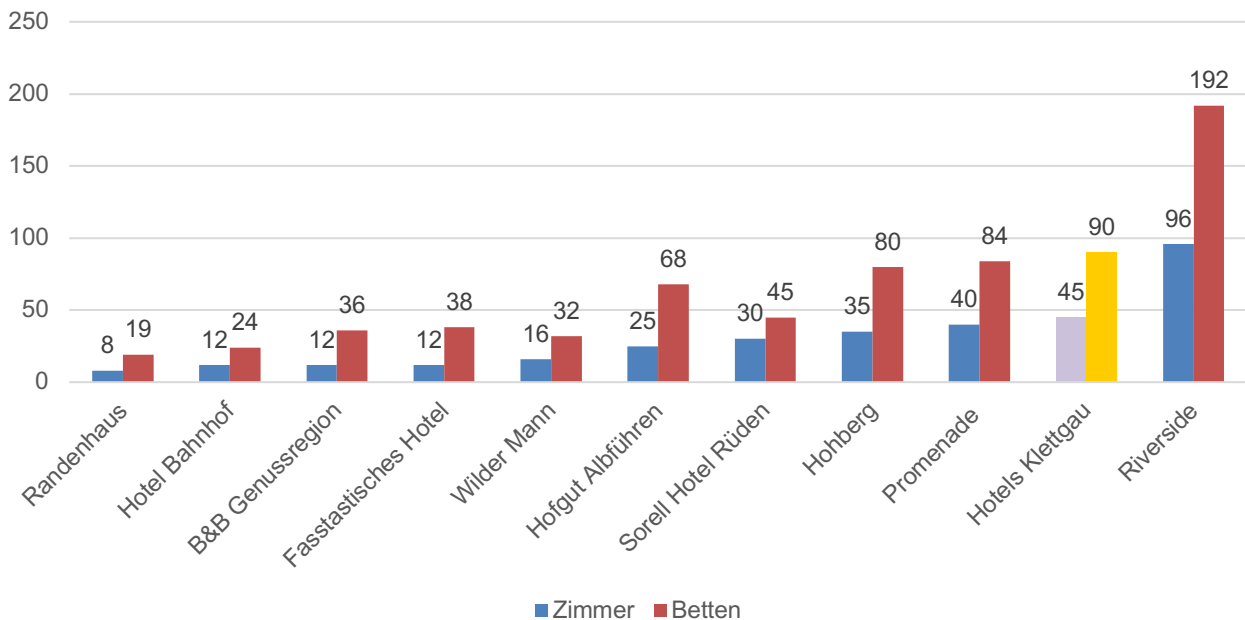


Abbildung 5: Diagramm Übersicht Anzahl Zimmer und Betten der Vergleichsbetriebe

Die Zimmergrössen werden nur selten angegeben, und wenn, in der Regel bei grösseren oder neueren Hotels. Bei einem Drittel der 32 ausgewählten Betriebe konnte die Zimmergrösse auf den Webseiten der Hotels oder auf Buchungsplattformen ermittelt werden. Im Schnitt liegt sie bei rund 25m². Teilweise stehen sogar Grundrisspläne der Hotelzimmer oder des gesamten Hotels auf den Webseiten zur Verfügung.

Zimmergrössen

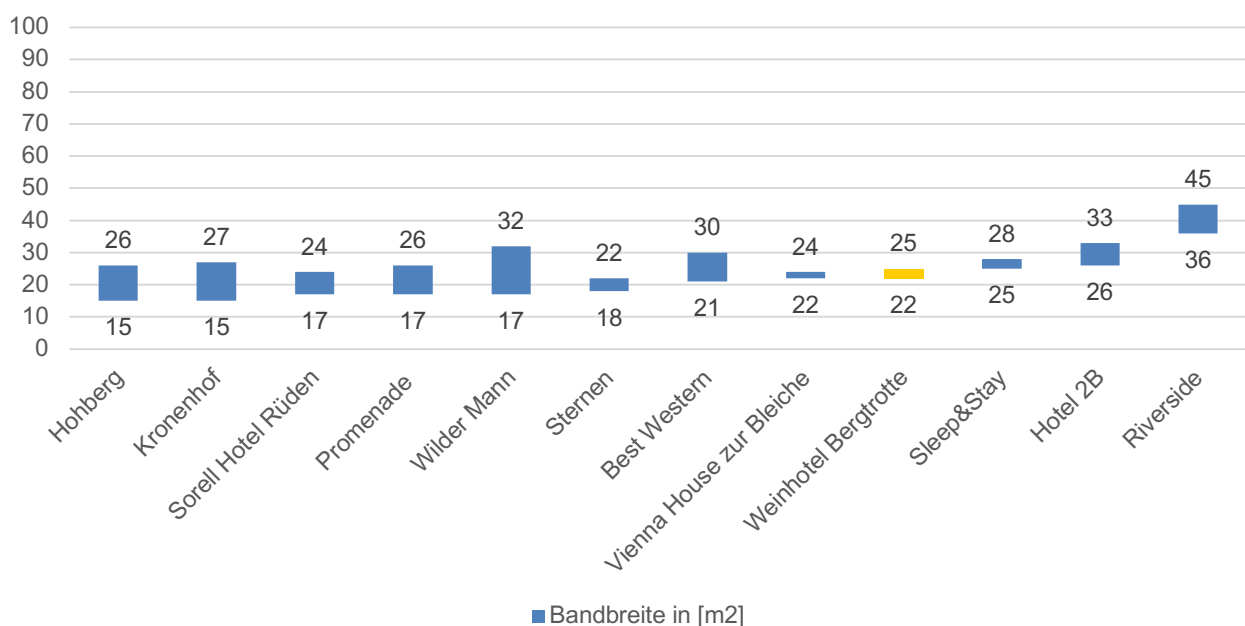


Abbildung 6: Diagramm Zimmergrössen aller ausgewerteten Betriebe

Preise

Die Preise für die Auswertung wurden, wenn möglich, direkt den Webseiten der einzelnen Betriebe entnommen. Wo für die Anzeige der Preise eine Datumsangabe notwendig war, wurde für alle Abfragen das gleiche Datum verwendet. Damit sollten die Preise recht gut untereinander vergleichbar sein.

In der Regel sind die Preise jeweils inkl. Frühstück angegeben. Wo ersichtlich, wurden die Preise pro Person für das Frühstück ebenfalls erfasst. Das Frühstück kostet im Schnitt 15 Franken, auf Grund der wenigen Angaben, ist dieser Wert jedoch mit Vorsicht zu verwenden.

Die Betriebe verfügen teilweise über unterschiedliche Ausführungen der Doppelzimmer, für welche wiederum unterschiedliche Preise angesetzt werden. Ebenso wird teilweise für die Einzelbelegung andere Preise berechnet. Werden alle 32 ausgewerteten Betriebe betrachtet, so kostet ein Doppelzimmer (bei Doppelbelegung) im Schnitt rund CHF 150.00 pro Nacht. Bei den Konkurrenten im Schnitt CHF 155.00, wobei für die B&B's der Genussregion keine Zahlen verfügbar sind.

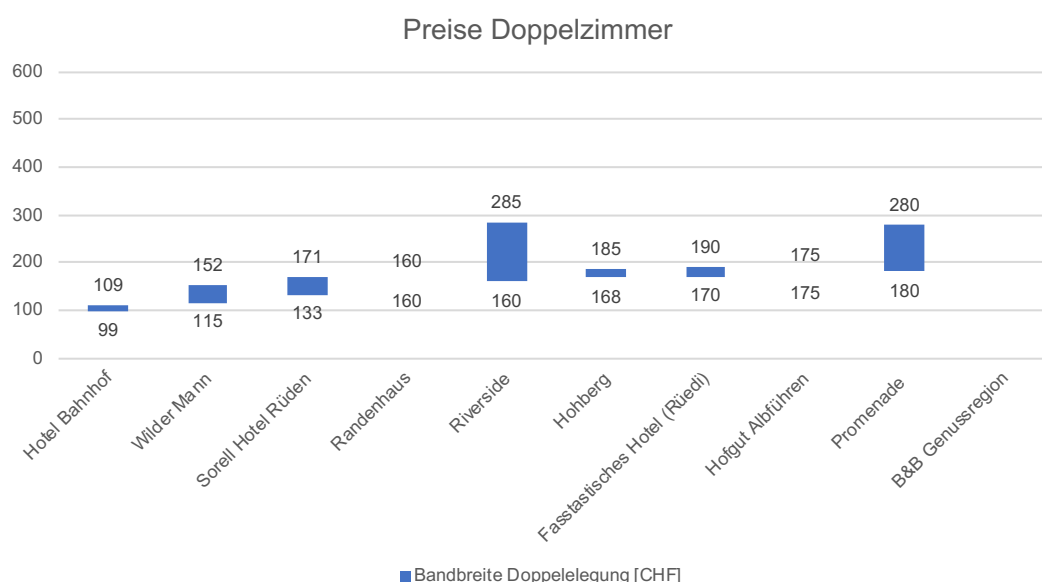


Abbildung 7: Diagramm Bandbreite der Zimmerpreise pro Doppelzimmer

Zielgruppen

Für die Einteilung der Zielgruppen der ausgewerteten Betriebe wurden die folgenden Kategorien gewählt, welche an die Segmentierung von Schweiz Tourismus angelehnt, sind⁷:

Nature: Der Nature Lover möchte aus dem Alltag ausbrechen und in der Natur Energie tanken sowie die lokalen Kulturen kennenlernen. Er verbringt seine Zeit gerne in der Natur und legt viel Wert auf Authentizität, Atmosphäre und Romantik.

Outdoor: Der Outdoor Enthusiast sucht ein vielfältiges Angebot an sportlichen Aktivitäten in schönster Natur. Er mag die Bewegung im Freien sowie körperliche Herausforderungen und ist dabei zu Fuss oder mit dem Velo/Bike unterwegs.

⁷ <https://www.stnet.ch/de/marketing/marketingstrategie/> (zuletzt aufgerufen am 08.06.2022)

Family: Die Family sucht erholsame und gleichzeitig erlebnisreiche Ferien für die gesamte Familie. Die Familien schätzen Spass, Erlebnisse und Unterhaltung für die Kinder sowie Entlastung und Erholung für die Eltern.

Business: Während seines geschäftlichen Aufenthalts schätzt der Business Traveler die gut erreichbare Lage des Hotels, die funktionale und moderne Ausstattung der Veranstaltungsräume sowie die Möglichkeit, sich nach getaner Arbeit sportlich zu betätigen.

Wein & Genuss: Die (Wein-)Geniesser legen Wert auf regionale und authentische Küche und einer Unterkunft mit Liebe zum Detail und zuvorkommendem Service. Sie sind bereit, dafür auch etwas mehr zu bezahlen.

Culture/City/Attraction: Der Culture Traveller lässt sich gerne von zeitgenössischen Werken beeindrucken und begibt sich auf kulturelle Entdeckungsreisen. Der City Breaker gönnt sich ein paar Tage, um neue Städte in ihrer Vielfalt zu entdecken. Attraction Lovers möchten die wichtigsten touristischen und historischen Sehenswürdigkeiten besuchen.

Feiern & Festen: Spezielle Anlässe brauchen einen würdigen Rahmen, um diese zu feiern. Geschätzt werden flexible und dem Fest anpassbare Infrastrukturen, die Möglichkeit auch bis in die späten Abendstunden zu feiern und anschliessend der kurze Weg zur Übernachtungsmöglichkeit.

Die Einteilung erfolgte anhand der Beschriebe der Übernachtungsbetriebe auf ihren eigenen Webseiten, und wo nötig ergänzt mit eigener Einschätzung des Projektteams.

Betrieb	Zielgruppen / Segmente						
	Nature	Outdoor	Family	Business	Wein&Genuss	Culture/City/Attraction	Feiern & Festen
Wilder Mann	✓	✓		✓	✓		
B&B Wiigarte	✓	✓			✓		
Promenade				✓		✓	✓
Sorell Hotel Rüden				✓		✓	✓
Hohberg		✓		✓	✓	✓	✓
Riverside				✓		✓	✓
Hofgut Albführen	✓	✓		✓	✓		✓
Weinfasshotel Rüedi	✓	✓	✓		✓		
Randenhaus	✓	✓	✓		✓		
Hotel Bahnhof		✓		✓			

Werden die Zielgruppen und die Lage der Betriebe verglichen, so fällt auf, dass die Zielgruppen «Feiern & Festen» und «Cultur/City/Attraction» eher in der Stadt Schaffhausen und Neuhausen am Rheinfluss angesprochen werden. Je ländlicher die Orte, umso mehr stehen die Zielgruppen «Natur» und «Outdoor» im Fokus.

Zufriedenheit

Anhand der Bewertungen lässt sich sagen, dass die Gäste im Schnitt zufrieden bis sehr zufrieden sind. Bei der Suchmaschine Google kommen die ausgewerteten Betriebe im Schnitt auf die Wertung 4.3 von maximal 5.0 und bei Booking auf den Wert 8.5 von maximal 10.0. Es sind dabei nicht immer beide Werte für alle Betriebe durchgehend verfügbar.

Die Vergleichsbetriebe kommen auf die Werte 4.5 bei Google und 8.7 bei Booking, und liegen somit im Schnitt leicht Durchschnittswerten aller ausgewerteten Betrieben.

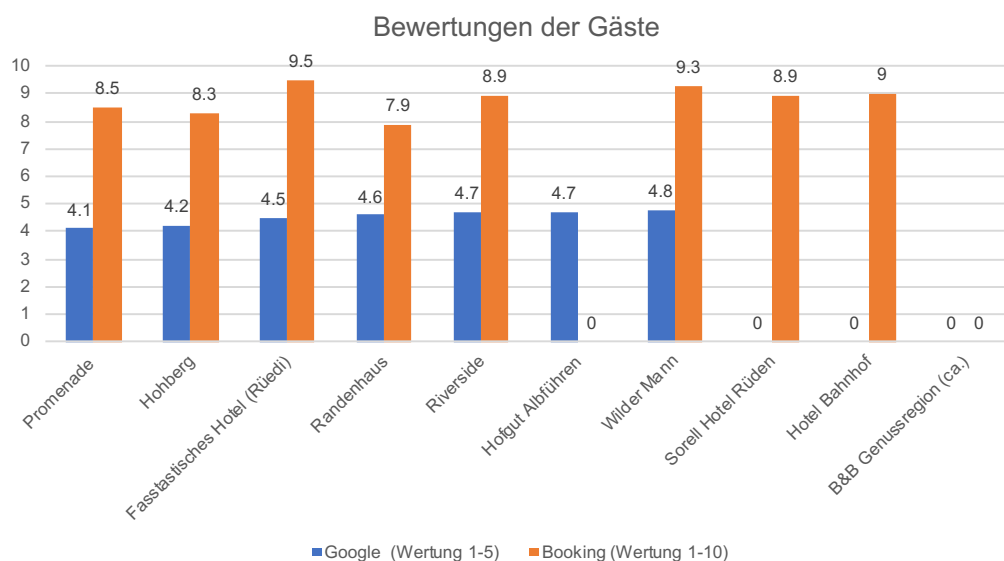


Abbildung 8: Diagramm Bewertungen der Vergleichsbetriebe durch ihre Gäste

6.1.3 Marktbeurteilung

Stärken: - Die Zahl der Ankünfte und der Logiernächte im Kanton Schaffhausen steigt stetig - Die Zufriedenheit der Gäste ist hoch und damit auch die Wahrscheinlichkeit, dass die Gäste wiederkommen oder im Bekanntenkreis von den schönen Erlebnissen berichten	Schwächen: - Die Nachfrage bzw. die Auslastung sind saisonal sehr unterschiedlich - Winterhalbjahr tiefe Auslastung - Grenznahe Lage bietet Vorteile für attraktive deutsche Mitbewerber - Bei der Vermarktung sind Betriebe stark auf Tourismus und Plattformen angewiesen
Chancen: - Mit den neuen touristischen Angeboten im Klettgau nimmt die Nachfrage stetig zu - Der Lücke an Übernachtungsmöglichkeiten für grössere Gruppen könnte mit dem Hotel entgegengewirkt werden - Alleinstellungsmerkmale des neuen Hotels müssen unter auf dem Markt hervorstechen	Risiken: - Über den ganzen Kanton und das Jahr gesehen sind genügend Betten frei - Die Gäste müssen mit guten Angeboten ins Klettgau geholt werden - Hohe Investitionskosten, langfristige Investitionen, welche nur schwer an neue Trends angepasst werden können

Die Chancen für ein neues Hotelprojekt im Klettgau werden als «gut» eingeschätzt. Diese Chancen hat auch der Regierungsrat erkannt, welcher die Machbarkeitsanalyse im Rahmen einer Leistungsvereinbarung unterstützt.

Im Verlauf des weiteren Projektverlaufs muss aufgezeigt werden, wie die Gäste mit welchen Angeboten und attraktiven Alleinstellungsmerkmalen für einen Aufenthalt im Klettgau motiviert werden können. Im Rahmen des Betriebskonzepts bzw. des Businessplans muss darlegt werden, wie mit den eher gästeschwachen Wintermonaten umgegangen wird.

7. Standortanalyse

7.1 Mikrostandort (Region Schaffhausen und Klettgau)

7.1.1 Lage und Erreichbarkeit

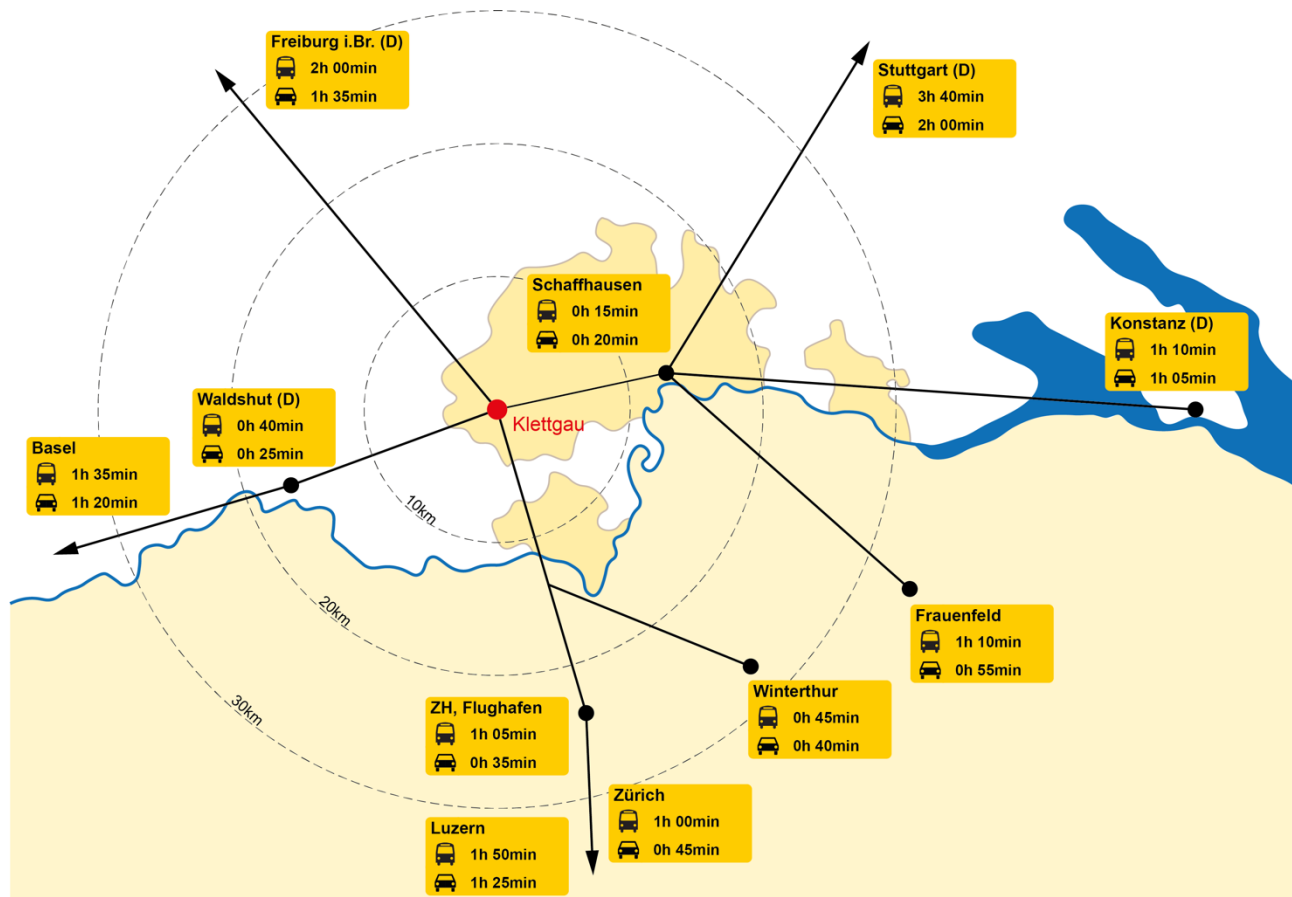


Abbildung 9: Erreichbarkeit des Klettgaus mit ÖV und MIV

Der Kanton Schaffhausen ist der nördlichste Kanton der Schweiz und daher nördlich vom deutschen Bundesland Baden-Württemberg umgeben. Südlich grenzt der Kanton Schaffhausen an den Rhein, welcher mit den Kantonen Zürich und Thurgau geteilt wird.

In Nord-Süd-Richtung durchquert die Autostrasse A4 den Kanton Schaffhausen. Vom Grenzübergang Thayngen, einem der grössten Grenzübergänge der Schweiz, führt die A4 durch die Stadt Schaffhausen und anschliessend weiter nach Winterthur und Zürich und ist ein wichtiger Teil der Nord-Süd-Achse zwischen Deutschland und Italien. Die Region Schaffhausen verfügt damit über einen guten Anschluss an das übergeordnete Autostrassen- und Autobahnnetz. Städte Winterthur und Zürich sowie der Flughafen Zürich sind innert rund einer Stunde erreichbar.

Die fünf ab dem Bahnhof Schaffhausen ausgehenden Eisenbahnverbindungen bilden das Rückgrat des Eisenbahnverkehrs der Region. Dazu zählen die Hochrheinstrecken via Klettgau nach Basel und via Thayngen nach Singen/Stuttgart, die Seelinie nach Kreuzlingen sowie die Verbindungen nach Zürich via Bülach und via Winterthur. Das Angebot des öffentlichen Verkehrs wird durch verschiedene städtische und regionale Buslinien ergänzt, welche den Zu- und Abgang zum Schienennetz sicherstellen.

In Bezug auf den Langsamverkehr ist die Region Schaffhausen sehr gut in das Netz von Schweiz Mobil mit seinen regionalen und überregionalen Routen eingebunden. Zahlreiche Velo- und Wanderrouen, sowie je eine Bike- und Skatingroute führen durch den Kanton.

Region Klettgau

Wer auf Grund der Lage glaubt, das Klettgau liegt ein wenig abgelegen, der stellt mit Blick auf die obenstehende Grafik fest, dass verschiedene grössere Orte im Umkreis innert kurzer Zeit erreicht werden können. Vergleicht man die Reisezeiten vom Klettgau nach Zürich oder den Flughafen Zürich, mit denen ab Schaffhausen, so stellt man hier keine grossen Unterschiede fest. Mit der Fertigstellung des Galgenbuck-Strassentunnels wird das Klettgau ab Ende 2019 noch direkter an das übergeordnete Strassennetz angeschlossen und die Reisezeiten insbesondere während der Hauptverkehrszeiten reduziert.

Die Bahnstrecke Schaffhausen-Erzingen, welche durch das Klettgau führt, wurde in den vergangenen Jahren bereits elektrifiziert. In den kommenden Jahren soll nun die Strecke Erzingen-Basel ebenfalls elektrifiziert werden. In Verbindung mit der Einführung des Halbstundentakts wurde die ÖV-Anbindung des Klettgaus deutlich verbessert.

7.1.2 Natur und Landschaft

Die Hügel des Randens, die weiten Rebberge und Landwirtschaftsflächen, Wälder, die typischen, intakten Dörfer und der Rhein verleihen der Region Schaffhausen eine einzigartige Vielfalt.

Der Randen, ein Ausläufer der Jurakette, verleiht der Region Schaffhausen ihren hügeligen Charakter. Er ist weitgehend mit Wald bedeckt und trägt damit dazu bei, dass der Kanton Schaffhausen zu den walddreichsten Kantonen der Schweiz zählt. Mit seiner Höhe von bis zu 912 m.ü.M. ist der Randen vor allem an schönen Wochenenden ein beliebtes Ausflugsziel bei Wanderer und Biker.

Südlich des Randens befindet sich das Klettgau, ein weites, flaches Tal, welches vor einigen zehntausend Jahren durch den Urrhein geformt wurde. Auf Grund dieser eher tiefen Niederschlagsmengen und der langen Sonnenscheindauer, gilt das Klettgau als eine der Kornkammern der Schweiz.

Vom niederschlagsarmen Klima prägt auch die zahlreichen Rebbaubetriebe und Winzer der Region: An drei von vier Rebstöcken der Region gedeihen die Pinot Noir-Trauben, auch Blauburgundertrauben genannt. Dank der geringen Niederschläge entstehen ausgezeichnete Schaffhauser Weine, welche nicht mit den schweren, französischen Weinen zu vergleichen sind. Mit einer Gesamtfläche von rund 500 Hektaren gehört die Region Schaffhausen zu den grössten Weinbaugebieten der Ostschweiz und der Weinbau erhält dadurch einen grossen Stellenwert. Die Schaffhauser Winzer haben sich aus diesem Grund unter dem Label «Schaffhauser Blauburgunderland» vereint.

7.1.3 Regionaler Naturpark Schaffhausen

Eingebettet in dieser einzigartigen Natur- und Kulturlandschaft liegt der Regionale Naturpark Schaffhausen, bestehend aus 13 Schaffhauser sowie zwei deutschen Mitgliedergemeinden. Als Vernetzer, Ermöglicher oder Unterstützer setzt sicher der Regionale Naturpark Schaffhausen gemeinsam mit seinen Bewohnerinnen und Bewohnern für eine nachhaltige Entwicklung der Region ein. Gemeinsam wird die Zukunft in die Hand genommen und aktiv einen Mehrwert für Einheimische und Gäste geschaffen. Denn der Naturpark hält auch für Besucherinnen und Besucher echte Naturerlebnisse, faszinierende Geschichten, herzliche Kontakte und den Genuss regionaler Spezialitäten bereit.

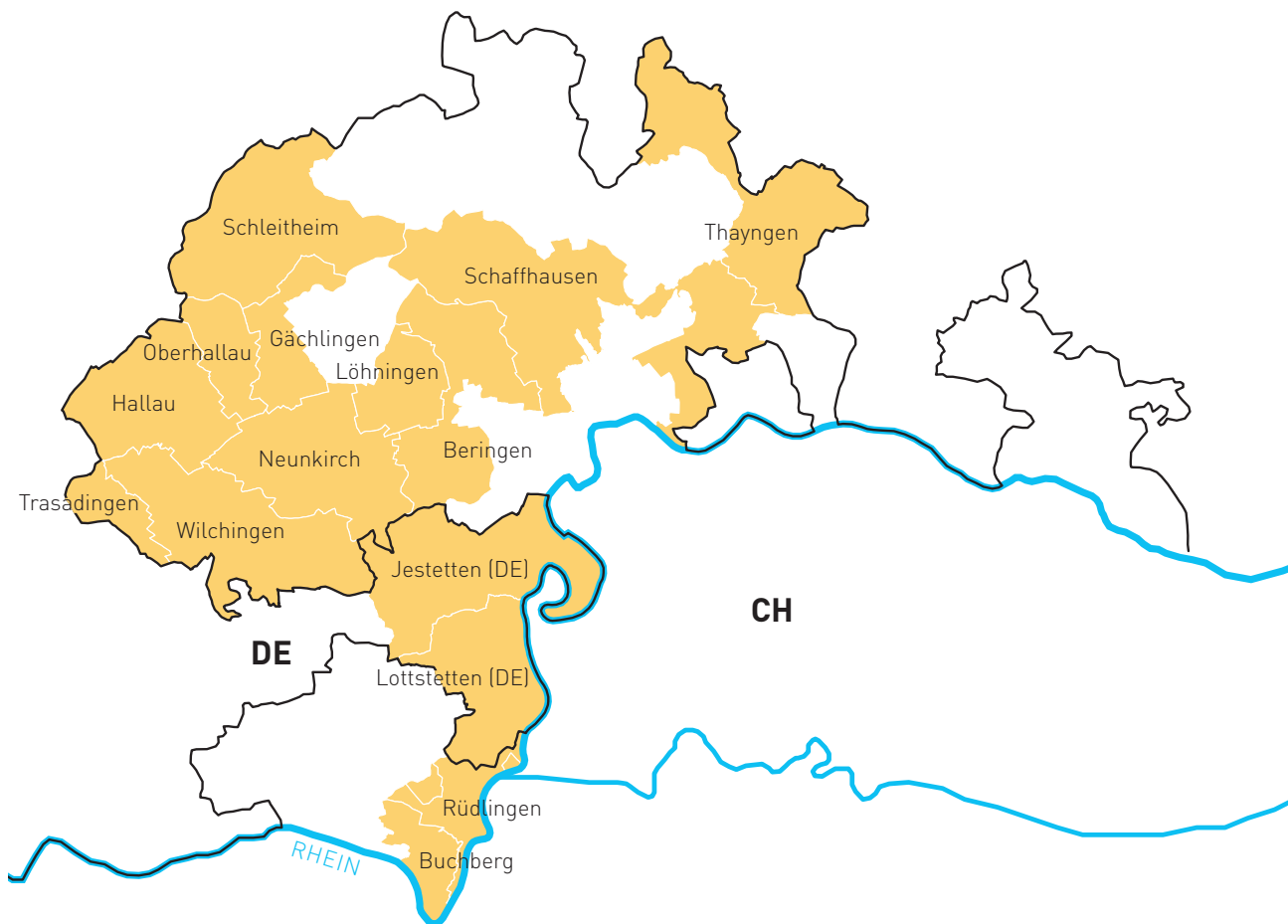


Abbildung 10: Der Perimeter des Regionalen Naturparks Schaffhausen (Stand 2022)

7.1.4 Tourismus im Kanton Schaffhausen

Der Kanton Schaffhausen zählt nicht zu den grossen Schweizer Tourismuskantonen. Unter der Führung von Schaffhauserland Tourismus hat sich jedoch in den vergangenen Jahren im Bereich Organisation und Strategie viel bewegt. Die Positionierung der Region hat an Schärfe gewonnen und verschiedene Tourismusentwicklungsprojekte konnten umgesetzt werden. Zu den bekanntesten touristischen Highlights der Region Schaffhausen gehören der Rheinflall, die Festung Munot, die Schaffhauser Altstadt mit den 171 Erker und dem Kloster zu Allerheiligen sowie das Städtchen Stein am Rhein. Der Rheinflall, als grösster Wasserfall Europas, ist eines der beliebtesten Ausflugsziele der Schweiz und verzeichnet rund 1.5 Millionen Besucher jährlich.

Auch im Klettgau wurde die Basis für professionalisierte Tourismusstrukturen geschaffen: Unter der Leitung von Schaffhauserland Tourismus und dem Regionalen Naturpark Schaffhausen wurde im Juni 2019 die Fachstelle «Landschaft & Wein» in Betrieb genommen, welche sich in enger Zusammenarbeit mit den örtlichen Tourismusorganisationen für die Koordination und Vermarktung der Angebote im ländlichen Raum einsetzt. An der Fachstelle beteiligt sind ausserdem Hallau Tourismus, Genussregion Wilchingen-Osterfingen-Trasadingen, Tourismus Neunkirch und Tourismus Schleitheim, welche sich als lokale Vereine zusammen mit den Leistungsträgern für die Entwicklung und Umsetzung touristischer Angebote verantwortlich sind.

7.1.5 Bestehende touristische Angebote im Klettgau

Basis für das bestehende, touristische Angebot des Klettgaus sind die einzigartigen Natur- und Kulturlandschaften der Region. Der Fokus liegt dabei auf Einzelpersonen und kleinere bis mittel-grosse Gruppen, welchen die Eigenheiten unserer Region mit authentischen Angeboten

nähergebracht werden kann. Die Entwicklung des Klettgaus zur Destination für den Massentourismus ist nicht gewünscht, da dieser im Widerspruch mit den Werten der Region steht. Die Angebote sind natürlich für alle interessierte Personen verfügbar, sprechen jedoch überwiegend Individualreisende ab 35 Jahren sowie Vereine und durch gemeinsame Interessen verbundene Gruppen an. Für Familien sind verschiedene Basisangebote, wie Grillstellen, Schlafen im Stroh oder Weinfass, Picknick-mit-Esel und einige weitere, vorhanden. Das Klettgau ist jedoch keine ausgewiesene Familien-Erlebnis-Destination.

Eine Auflistung der bestehenden Angebote mit Einteilung ist unter Anhang II zu finden.

Übersicht bestehender touristischer Angebote im Klettgau

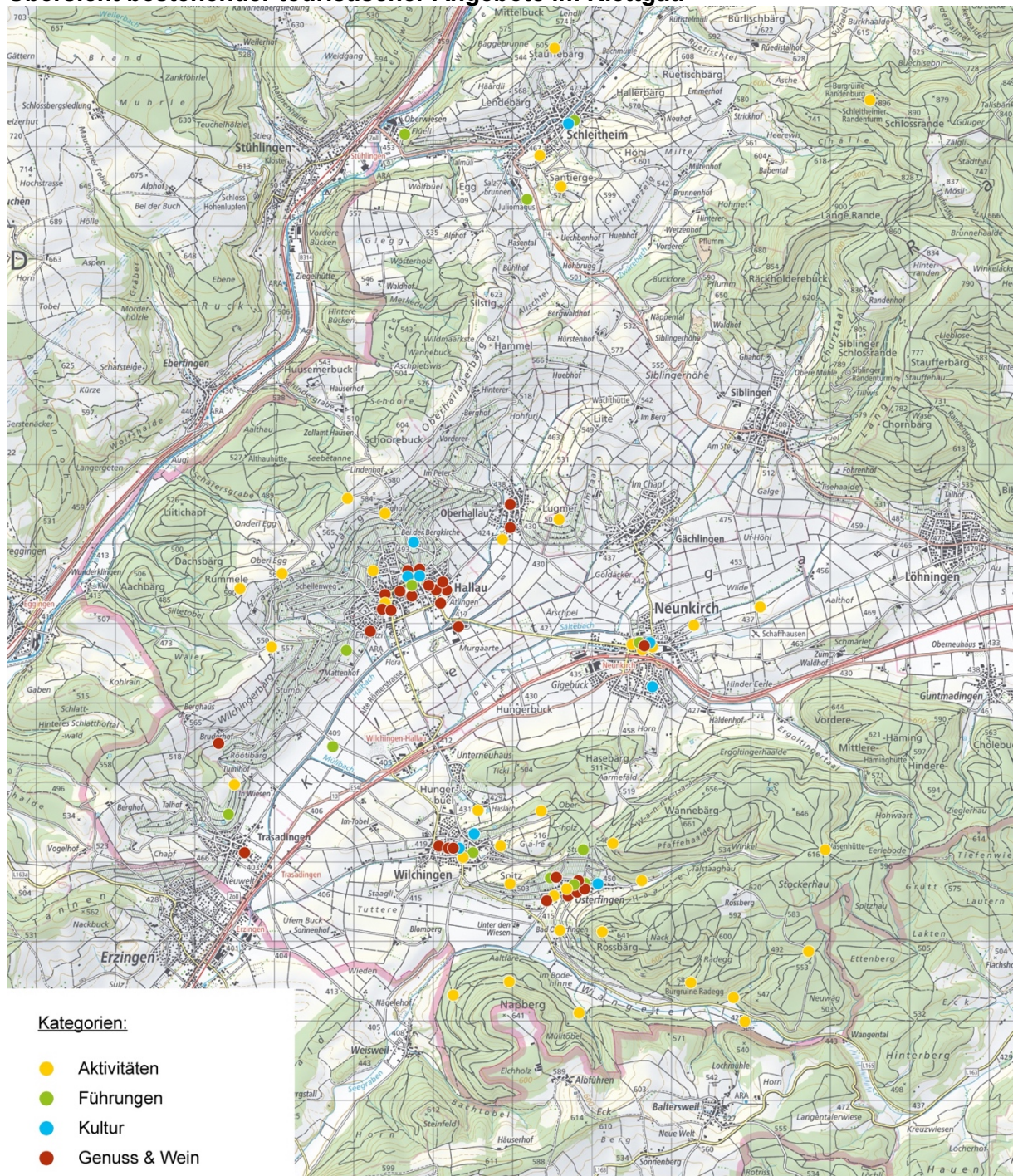


Abbildung 11: Bestehende touristische Angebote im Klettgau

7.2 Makrostandort Gemeinde Wilchingen-Osterfingen

Der Ortsteil Osterfingen bildet zusammen mit Wilchingen die politische Gemeinde Wilchingen. Beide Ortsteile verfügen zusammen über rund 1750 Einwohnerinnen und Einwohner. Die Gemeinde Wilchingen-Osterfingen ist durch den Rebbaubau geprägt und daher auch als Wein- und Dichterdorf bekannt.

Erreichbarkeit

Osterfingen verfügt lediglich über eine ÖV-Haltestelle ist mit dem Bus ab Bahnhof Wilchingen-Hallau im halbstunden Takt innert rund 10 Minuten erreichbar. Der erste Bus fährt in Osterfingen um 05:39 Uhr ab, der letzte um 00:07 Uhr. Es besteht eine direkte Busverbindung via Bahnhof Wilchingen-Hallau nach Hallau. Die Fahrt mit dem MIV von Schaffhausen nach Osterfingen dauert rund 20 Minuten. Über das Wangental gelangt man innert wenigen Minuten nach Jestetten (D) und Lottstetten (D) und innert rund 30 Minuten ist der Flughafen Zürich erreicht.

Angebote im Dorf

Im Rahmen des PREWO und in Zusammenarbeit mit der Genussregion sind in Wilchingen-Osterfingen zahlreiche neue touristische Angebote entstanden. Sehr beliebt sind beispielsweise die «Wöschwiiber», Pferdewagenfahrten oder Führungen in den Weinkellereien, verbunden mit der Degustation von feinen Weinen. Eine ausführliche Aufstellung der vorhandenen Angebote ist unter Anhang II zu finden.

Mit den beiden Restaurants Bergtrotte und Bad Osterfingen sind bekannte und auch für grosse Gruppen ausgelegte Restaurants in Osterfingen vorhanden. Weitere gastronomische Angebote sind in Wilchingen zu finden.

Abwägung des Standorts des Hotels im Dorf

Ende August 2019 hat eine Aussprache mit M. Meyer vom Bad Osterfingen über das geplante Projekt stattgefunden. Meyer hat vorgeschlagen, das Hotel beim Bad Osterfingen zu errichten, dort wo derzeit auch eine rechtskräftige Hotelzone besteht. Meyer hat im Rahmen dieser Aussprache auch ein Angebot für das Grundstück unterbreitet.

In der Begleitgruppe Osterfingen wurden daher beide Standorte gegenübergestellt. Die Begleitgruppe ist dabei zum Schluss gekommen, dass der Standort beim Bad nicht weiterverfolgt wird, da der Standort des Hotels bei der Bergtrotte aus Sicht der Begleitgruppe deutlich besser abgeschnitten hatte.

Tabelle 3: Abwägung des Standorts des Hotels bei der Bergtrotte und beim Bad Osterfingen

Kriterien (Lage)	Bergtrotte	Bad
Einordnung in die Landschaft	3	1
Zonenkonformität	0	2
Baulandverbrauch	2	0
Lage in Gefahrenbereich	2	1
Erreichbarkeit ÖV / IV	3	1
Parkierung (Kosten)	3	0
Landkosten	0	3
Hotelgrösse	2	3
Nutzen für Bergtrotte	3	1
Nutzen für Bad	1	3
Engagement Eigentümer	3	1
Total Lage	22	16

Kriterien (Alleinstellung)	Bergtrotte	Bad
Mitten im Naturpark	3	3
Zeitgenössisches Design, Holzoptik	3	3
Im verträumten Rebberg Weine erleben	3	1
Relaxen, geniessen in intakter Landschaft	3	2
In den Rebberg geholt, zum ÖV gebracht	3	2
Erholen, Festen, Feiern	3	2
Stay und Relax Indoor / Outdoor	3	3
Self-Check-In und Self-Check-Out	3	3
Sauna und Hotpot mitten im Rebberg	3	1
Natur beim Biken und Wandern erkunden	3	3
Weg vom Massenerlebnis	3	3
Total Alleinstellung	33	26
Kriterien (Zielgruppen)	Bergtrotte	Bad
Gäste Bad Osterfingen	1	3
Gäste Bergtrotte	3	1
Nature	3	2
Outdoor	3	1
Family	1	1
Getreide & Handwerk	0	0
Wein & Genuss	3	2
Business	2	1
Culture / City / Attraction	0	0
Festen & Feiern	3	1
Firmen & Seminare	3	2
Total Alleinstellung	22	14
<u>Gesamttotal</u>	<u>77</u>	<u>56</u>

Bewertung: je mehr Punkte, umso besser wird dieser Standort betreffend die jeweiligen Kriterien bewertet. Pro Kriterium werden 0 bis 3 Punkte vergeben, die maximale Punktzahl liegt bei total 99 Punkten.

Der Standort direkt neben der seit 7 Jahren immer bekannter werdenden und gut besuchten Bergtrotte mit bestehender Gastronomie-, Event- und Parkierungsinfrastrukturen, wird als optimal betrachtet. Für Diskussionen über eine Kooperation mit M. Meyer vom Bad Osterfingen ist die Begleitgruppe Osterfingen nicht abgeneigt.

Liegenschaft und Eigentümer

Für die drei Parzellen, welche für das Hotel benötigt werden, konnte die Stiftung Bergtrotte mit den jeweiligen Eigentümern bereits entsprechende Kaufrechtsverträge abschliessen. Diese können durch die Stiftung ausgeübt werden, sobald die Parzellen der Hotelzone zugewiesen wurden.

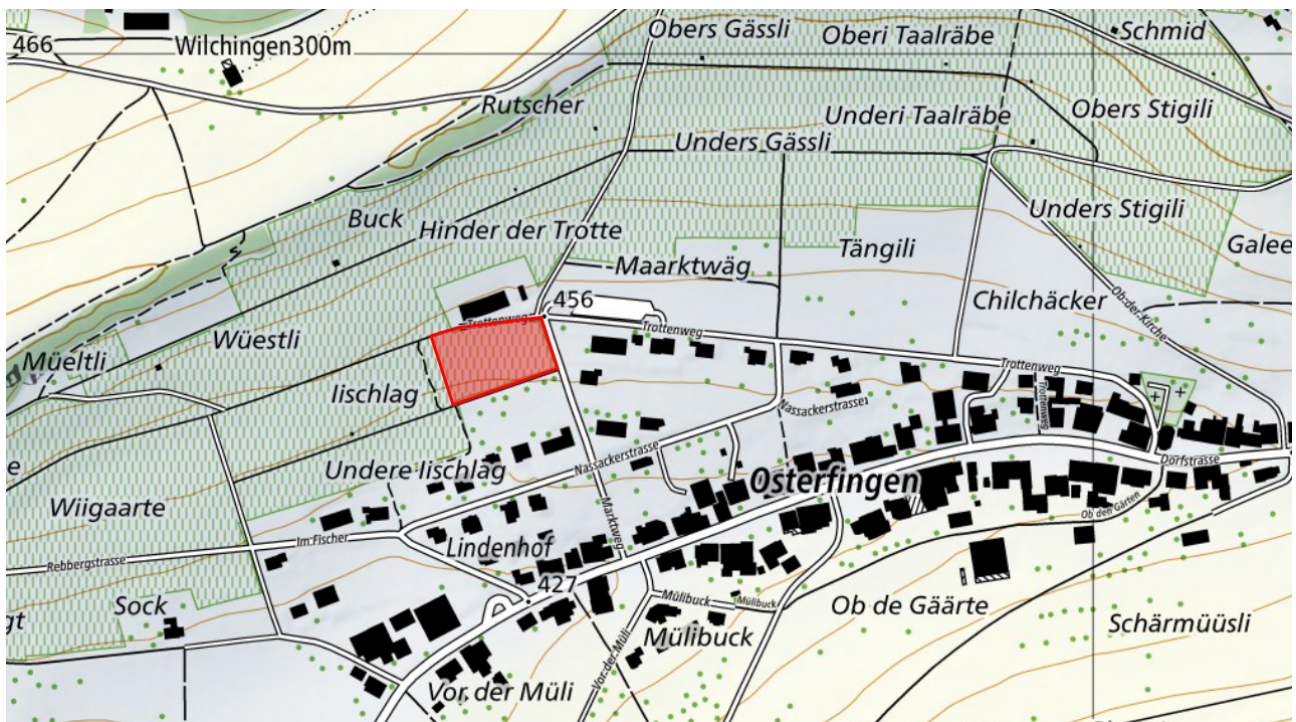


Abbildung 12: Grundstücke GB 6063, 6064, 6065, am Trottenweg, Gemeinde Wilchingen

Raumplanerische Herausforderung: Anpassung Bau- und Nutzungsordnung

Damit ein Hotel am vorgesehenen Standort unterhalb der Bergtrotte erstellt werden kann, müssen diese Parzellen einer Bauzone zugeordnet werden. Ein umfassendes Gesuch samt Planungsbericht und Interessenabwägung gemäss Art. 3 Abs. 1 Raumplanungsverordnung RPV reichte die Stiftung Bergtrotte Osterfingen bereits am 14. Oktober 2019 beim Gemeinderat Wilchingen ein. Die für das Hotel bei der Bergtrotte benötigte Fläche entspricht etwa der halben Fläche der aktuellen Hotelzone beim Bad Osterfingen, womit auch dem Primat der haushälterischen Nutzung des Bodens Rechnung getragen wird. Auch die Bewertung der Planungsgrundsätze gemäss RPG Art. 3 ist positiv und es ergeben sich sogar raumplanerische Verbesserungen. Die sich durch die Realisierung eines Hotels im Klettgau ergebende Entwicklung entspricht sowohl den Zielen des Kantons als auch dem Leitbild der Gemeinde Wilchingen.

Der erforderliche raumplanerische Prozess befindet sich momentan in der Umsetzung. Erste positive Gespräche mit kantonalen Stellen haben schon stattgefunden. Das umfassende Dossier «Bericht und Antrag an den Gemeinderat zur Einzonung der Grundstücke GB Nrn. 6063, 6064 und 6065» befindet sich im Anhang V.

7.3 Standortbeurteilung

Stärken: • Intakte Natur- und Kulturlandschaften im Regionalen Naturpark Schaffhausen • Basis für gute Tourismusstrukturen ist dank intensiver Vorarbeit in der Region vorhanden	Schwächen: • Hotelstandort ist an die Bergtrotte Osterfingen gebunden. • Nicht zentrale Lage erschwert die Suche nach qualifizierten Mitarbeitenden
Chancen: • Lage zwischen Zürich und Südschwarzwald • Schafft direkt und indirekt Arbeitsplätze • Belebt die Dörfer • Das Klettgau kann gemeinsam wachsen und als Region von der Wertschöpfung profitieren	Risiken: • Die grenznahe Lage beeinflusst die Märkte und die Preisgestaltung • Mögliche Ablehnung / Einsprachen seitens der Bevölkerung (während Planung) • Beschwerden aus Nachbarschaft während Betrieb • Bevölkerung erkennt die Chancen für die Region nicht

Der vorgesehene Standort wird aus Sicht der Begleitgruppe als gut bewertet. Die ländliche Lage in intakten Natur- und Kulturlandschaften wird als grosse Stärke erachtet. Es gilt zu beachten, dass der Neubau in diese bestehenden Strukturen und die Landschaft eingepasst wird, damit keine Fremdkörper entstehen.

Zusätzlich muss in Osterfingen mit einer Anpassung der aktuellen Bau- und Nutzungsordnung die Bebaubarkeit der Parzellen noch sichergestellt werden. Den entsprechenden Antrag samt umfangreichem Dossier reichte die Stiftung Bergtrotte Osterfingen bereits am 14. Oktober 2019 beim Gemeinderat Wilchingen ein. In der Folge fand am 10. Dezember 2019 eine erste Aussprache zwischen dem Präsidenten des Stiftungsrates Hans Rudolf Meier und einer Delegation des Gemeinderates statt. Dieser Prozess ist seit 2019 laufend, die Ergebnisse dazu werden ca. Ende 2022 erwartet.

Das Projekt soll in einem nächsten Schritt auch nach aussen getragen werden. Damit soll die Bevölkerung sowie Betroffene die Möglichkeit zur Partizipation erhalten, damit Bedenken und Unklarheiten bereits früh ausgeräumt werden können.

Mit dem breiten Netzwerk bestehend aus Regionalem Naturpark, Schaffhauserland Tourismus, Genussregion sowie den lokalen Organisationen und Akteuren sind bereits gute touristische Strukturen vorhanden, welche das Projekt nach aussen tragen und vermarkten können. Die Zusammenarbeit zwischen den zahlreichen Akteuren in der Region muss jedoch noch weiter ausgebaut und gefestigt werden. Insbesondere mit der Nutzung von betriebs- und gemeindeübergreifenden Synergien und Potentialen kann die Region weitergebracht werden.

8. Zielgruppen

Auf Basis der Markt- und Standortanalyse in den Kapiteln I & II, wurden in den Sitzungen mit der Begleitgruppe die Zielgruppen für das Hotel in Osterfingen definiert:

8.1 Herkunft der Hotelgäste

Das Einzugsgebiet befindet sich vorwiegend ausserhalb der Region. Die Gäste müssen in die Region gelockt und mit entsprechenden Angeboten und Packages für den mehrtägigen Aufenthalt motiviert werden. Die überregionale Vermarktung durch Schaffhauserland Tourismus und ähnliche Organisationen ist hierbei ebenfalls sehr entscheidend.

8.2 Zusammensetzung / Struktur

Tabelle 4: Zusammensetzung und Struktur der Zielgruppen

		Weinhotel Bergtrotte	Restaurant Bergtrotte
Individualreisende	Familien		
	Menschen mit Behinderungen		
	< 20 Jahre		
	20 - 34 Jahre	✓	✓
	35 - 55 Jahre	✓	✓
	> 55 Jahre	✓	✓
Gruppenreisende	Schulen		
	Festen & Feiern	✓	✓
	Menschen mit Behinderungen		
	Vereine & IG's	✓	✓
	Reisegruppen & Gesellschaften	✓	✓

Der Fokus vom Restaurant Bergtrotte liegt bereits heute auf Festen & Feiern, Events, Seminare und Bankette, wofür die bestehende Infrastruktur der Trotte hervorragend ausgestattet ist. Das Hotel knüpft hier an und soll diesen Gästen auch die Möglichkeit für eine Übernachtung bieten.

8.2.1 Definitionen

Individualreisende: Einzelne oder mehrere Personen / Paare, welche ihre Reise individuell planen und durchführen

Gruppenreisende: Mehrere Personen, welche als Gruppe eine Reise buchen und durchführen

Familien: Eltern mit ihren eigenen Kindern bzw. Grosseltern mit eigenen Enkeln

Menschen mit Handicap: Physisch oder psychisch eingeschränkte Menschen inkl. Begleitperson, welche als Individualreisende unterwegs sind oder Gruppen mit mehreren physisch und psychisch eingeschränkten Menschen und deren Betreuungspersonen

Festen & Feiern: Grössere Gruppen, welche etwas zu feiern haben (Familienfeste, Hochzeiten, Jubilare etc.)

Vereine & Interessengemeinschaften: Mehrere Personen, welche auf Basis ihrer Vereinszugehörigkeit oder der gemeinsamen Interessen eine Gruppenreise gebucht haben.

Reisegruppen & Gesellschaften: Mehrere Personen, welche (individuell) das Angebot eines Veranstalters gebucht haben sowie Gesellschaften, welche für ihr Event oder ihr Seminar geeignete Infrastrukturen suchen.

8.3 Neigungen / Segmente

Die Einteilung der Neigungen unserer Zielgruppen wurde ebenfalls an die Segmentierung von Schweiz Tourismus⁸ angelehnt und um das Segment «Firmen & Seminare» ergänzt:

Tabelle 5: Neigungen der Zielgruppen

	Weinhotel Bergtrotte	Restaurant Bergtrotte
Nature	✓	✓
Outdoor	✓	✓
Family		
Wein & Genuss	✓	✓
Business	(✓)	(✓)
Culture/City/Attraction		
Festen & Feiern	✓	✓
Firmen & Seminare	✓	✓

Die Segmente wurden bereits im Kapitel 6.1 beschrieben. Nachfolgend befinden sich daher nur die Definition des ergänzten Segments:

Firmen & Seminare: Geschäftliche Anlässe von Firmen sowie verschiedenste Seminare und Tagungen. Das Segment Firmen & Seminare können gut mit Wein & Genuss und Natur verbunden werden. = MICE,

⁸ <https://www.stnet.ch/de/marketing/marketingstrategie/> (zuletzt aufgerufen am 08.06.2022)

8.4 Anforderungen und Bedürfnisse der Segmente

Beschrieb der Anforderungen und Bedürfnissen, welche die Segmente mitbringen:

Nature: schätzt die Ruhe, authentischen Angebote und Atmosphäre der Location und deren Umgebung

Outdoor: Möglichkeit um nach der Bewegung im Freien, die Sportgeräte sicher unterzustellen und sich, nach einem ausgewogenen Essen, zu entspannen, Möglichkeit sich auch bei schlechtem Wetter sportlich zu betätigen

Family: Die Family schätzen Spass, Erlebnisse und Unterhaltung für die Kinder sowie Entlastung und Erholung für die Eltern

Business, Firmen und Seminare: gut erreichbare Lage, funktionale und moderne Ausstattung der Veranstaltungsräume sowie die Möglichkeit, sich nach getaner Arbeit sportlich zu betätigen

Wein & Genuss: regionale und authentische Küche, Liebe zum Detail und zuvorkommender Service

Feiern & Festen: flexible und dem Fest anpassbare Infrastrukturen, die Möglichkeit auch bis in die späten Abendstunden zu feiern

9. Betriebskonzept «Weinhotel Bergtrotte» / Businessplan

9.1 Positionierung

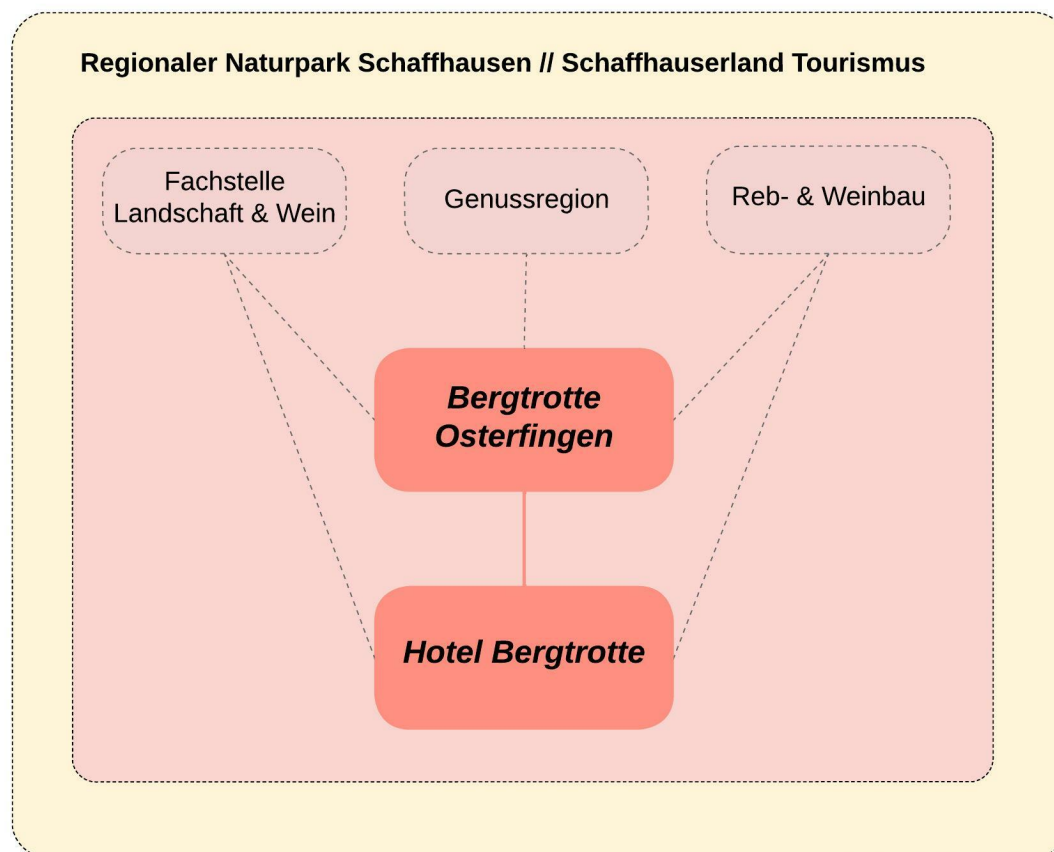


Abbildung 13: Positionierung Weinhotel Bergtrotte

Im Regionalen Naturpark Schaffhausen:

Das Weinhotel Bergtrotte liegt inmitten der einzigartigen und intakten Landschaft des Regionalen Naturparks Schaffhausen. Ruhe und Erholung sind schnell zu finden, aber auch für aktive Personen gibt es immer etwas Spannendes zu entdecken.

Im Schaffhauserland und der Genussregion:

Auch Schaffhauserland Tourismus hat die Trends im Tourismus nach naturnahen und aktiven Ferien erkannt und positioniert sich als Wander- und Veloparadies. Auch werden Regionalität und lokaler Genuss (Slow Tourism) grossgeschrieben. Das Klettgau mit seinen rebenbestandenen Hängen und der Nähe zum Randen als Wander- und Veloregion sowie die vielen Produzenten von regionalen Köstlichkeiten erfüllen genau das Bedürfnis von immer mehr Reisenden und so geniesst die ländliche Region und ihre Angebote auch in den Aktivitäten der Tourismusorganisationen grosse Beachtung.

Im Schaffhauser Blauburgunderland:

Osterfingen mit seinen rebenbestandenen Hängen und mit seiner bekannten Bergtrotte kann als ein Hotspot im Schaffhauser Blauburgunderweine bezeichnet werden. Das Hotelprojekt knüpft am Thema vom Weinbau an macht dieses erlebbar.

9.2 Alleinstellungsmerkmale

Das Weinhotel Bergtrotte liegt inmitten der einzigartigen Landschaft des Regionalen Naturparks Schaffhausen. Diese Lage ist idealer Ausgangspunkt, um bereits fussläufig erlebnisreiche und authentische, aber auch erholsame Momente, abseits der grossen Massen, geniessen zu können. Wir bieten zeitgemässe Angebote und nachhaltige Produkte rund um die Themen Wein aber auch Natur, Kultur und aktive Erholung. Altes wird geschickt mit neuem Verknüpft.

9.2.1 Bergtrotte Osterfingen (bestehend)

- Festen und Feiern in altherwürdiger Trotte
- Genuss & Wein

9.2.2 Hotel Bergtrotte Osterfingen

- Ruhe und Erholung im Rebberg
- In den Rebberg geholt, zum ÖV gebracht
- Design und trendige Holzoptik

9.3 Angebote / Kapazitäten / Wertschöpfungsketten

9.3.1 Angebote Hotel Bergtrotte Osterfingen

Das Hotel bietet Übernachtungsmöglichkeiten in Verbindung mit Events in der Bergtrotte an. Es ist optimal ausgerüstet für Biker und Radwanderer. Erlebniswanderer wie auch Ruhesuchende, welche gerne 2-3 Tage hier verbringen, die Umgebung und Attraktionen erleben und dabei gut und regional Essen und die herrlichen Weine geniessen wollen, werden angesprochen.

9.3.2 Kapazitäten

Das Hotel hat 45 Zimmer mit 98 Betten und ist während 10 Monaten geöffnet. Bei einer Auslastung von 38%, was den regionalen Gegebenheiten entspricht, wird mit 10'690 Übernachtung gerechnet. Im «Fasstastischen Hotel» in Trasadingen wurden im Jahr 2019 vergleichsweise in 11 Zweibettzimmern, während 221 Tagen 2'220 Übernachtungen realisiert, was eine Auslastung von 46% ergibt.

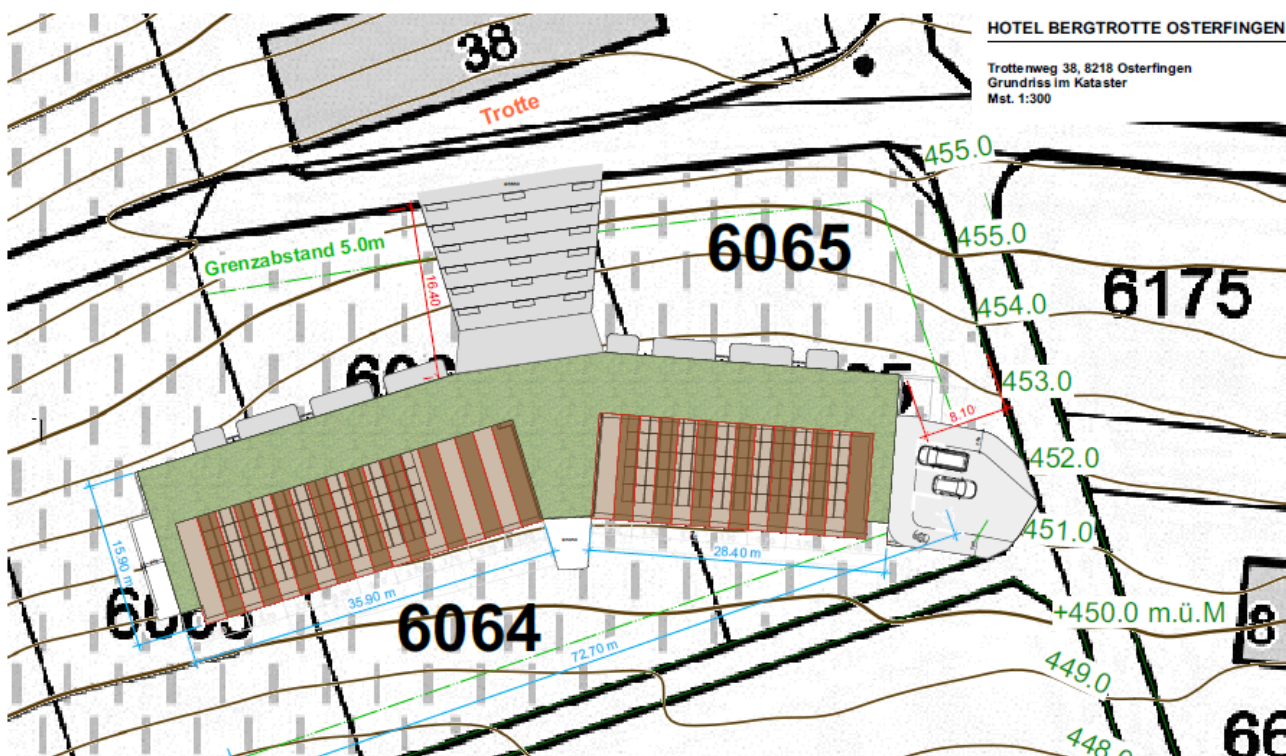
9.3.3 Wertschöpfungsketten Bergtrotte mit Hotel

In den Jahren 2015 bis 2019 realisierte die Bergtrotte Osterfingen Umsätze zwischen CHF 1'200'000 bis CHF 1'430'000. Bei Verfügbarkeit eines Hotels in Verbindung mit der Bergtrotte lässt sich die bisherige Wertschöpfungskette wesentlich verlängern. Bei Annahme, dass etwa 50% der Gäste das Frühstück einnehmen, generiert die Gastronomie zusätzlich ca. CHF 80'000. Bei ähnlichen Anteilen für Nachtessen ca. CHF 300'000 und für Mittagessen ca. CHF 150'000. Insgesamt lassen sich in der Bergtrotte etwa CHF/a 500'000 Mehrumsatz generieren. Mit zusätzlich 7-8 Vollzeitstellen, Zulieferern von Regio Produkten und Weinen, zusätzlichen Gästen und dank Vernetzung aller regionalen Akteure entstehen effektive Mehrwerte in der Region.

9.4 Infrastruktur / Raumkonzepte

9.4.1 Lage im Gelände⁹

Das geplante Hotel wird optimal in den bestehenden Rebberg unterhalb der Bergtrotte eingebettet. Die südöstliche Gebäudeecke liegt direkt an der Baulinie am östlichen Tiefpunkt des bestehenden Geländes. Zwischen der bestehenden Bebauung und dem Hotel besteht ein Baumgarten, durch welchen die Hotelzone ideal vom Baugebiet getrennt wird. Dieser Sichtschutz reduziert auch die Einsehbarkeit aus dem «Himmelrich» und er lässt dem Solitär Bergtrotte seine Dominanz. Damit werden auch die Bedingungen der «Charta von Venedig» / «Schutz der Umgebung von Denkmälern» vom 22. Juni 2018 eingehalten und die Aussicht aus dem Restaurant 1584 ins «Himmelrich» bleibt im Wesentlichen uneingeschränkt. Der abwinkelte Baukörper folgt den Höhenlinien des bestehenden Geländes und fügt sich dadurch gut in die Umgebung ein. Beide Dachformen Giebel- oder Flachdach sind möglich. Giebeldächer werden der feingliedrigen Bebauung in Osterfingen jedoch eher gerecht. Sie lockern die Südfassade auf und geben dem Baukörper seinen Charakter. Die Annäherung an Rebhäuschen ist gewollt. Demgegenüber tritt der Baukörper mit einem Flachdach etwas weniger in Erscheinung. Das Flachdach tritt wohl etwas weniger in Erscheinung, ist aber kein Bauelement in der feingliedrigen Bebauung von Osterfingen. Das nicht bebaute umliegende Gelände wird wieder vollständig mit Stockreben bepflanzt. Die Sitzplätze vor den Hotelzimmern im EG Süd und 1.OG Nord werden mittels Reben getrennt. Die Fotomontagen und Visualisierungen befinden sich im Anhang III.



9.4.2 Bauweise/Konstruktion

Wegen der aktuell schwierigen Situation auf dem Baumarkt und der sehr volatilen Preise wurden sowohl die Massivbauweise als auch die Holzmodulbauweise berechnet und verglichen. Zurzeit sind die Baukosten für beide Bauweisen etwa identisch. Wie unter Ziff. 9.4.1 erwähnt, sind auch die zwei Dachvarianten, Giebeldächer oder Flachdach preislich in etwa gleich. Beide Lösungen bleiben vorläufig Option. Das Hotel soll als Schaffhauser Haus und im Minergie Standard erstellt werden. Heizung und Warmwasseraufbereitung werden mittels Erdsonden und Sole-Wasser Wärmepumpe

⁹ Gemäss RPG / RPV und Charta Schutz der Umgebung von Denkmälern
Machbarkeitsanalyse «Weinhotel Bergtrotte Osterfingen»

sichergestellt. Die Fotovoltaik- und Warmwasserpaneelen werden in die Giebeldächer ein- oder auf das Flachdach -aufgebaut. Vorgesehen sind etwa 700 m² Fotovoltaik und Warmwasser Paneelen. Die modernste Gebäudetechnik erhöht wohl die Baukosten, danach reduzieren sich jedoch die „Life Cycle Costs“ und vor allem die Umweltbelastungen. Dem Schallschutz wird ein hoher Stellenwert eingeräumt. Die Zimmertrennwände werden mit R Werten von 52 bis 54 dB r'w,R nach DIN 4109 und die Zimmertüren mit einem Wert 42 dB r'w,R hergestellt. Bei der Variante Massivbau ist lediglich die Südfassade aus Holz, beim Holzmodulbau bestehen, exklusiv Keller, alle Fassaden aus Holz.

9.4.3 Zugänge, Behindertengerechtes Bauen

Der offizielle Hotelzugang erfolgt vom Trottenweg über eine grosszügige Treppe mit Treppenrampen bis zur Hotelhalle im 1.OG. Der behindertengerechte Hotelzugang erfolgt ab dem Marktweg. Hier werden zusätzlich behindertengerechte Parkplätze realisiert. Von hier führt der Behindertengerechte Zugang direkt ins EG. Die Mindestanforderungen werden gemäss Norm SN 521 500 erfüllt. Im EG werden 2 Zimmer für schwerer behinderte Gäste im Rollstuhl als sogenannt gut rollstuhlgängige Zimmer und Nasszellen erstellt. Gemäss «Richtlinien für minimale und optimale behindertengerechte und betagtengerechte Gestaltung» von Eric Bertels und Joe Manser wird min.1 Doppelzimmer auf 25 Zimmer empfohlen.

9.4.4 Parkierung

Für das Hotel werden keine zusätzlichen Parkplätze erstellt. Die bei der Bergtrotte bestehenden PKW- und Busparkplätze genügen. Gemäss VSS Norm 40 281 werden pro Bett 0.5 Parkplätze empfohlen.

9.4.5 Hotelkonzept¹⁰

Die Hotelanlage hat 41 Doppelbettzimmer und 4 Familienzimmer. Die südlichen Zimmer weisen eine Brutto-(Nettofläche) von 26.94 (22.37) m², die nördlichen von 23.86 (19.54) m² und die Familienzimmer 41.08 (35.58) m² auf. Die Zimmergrössen entsprechen dem Standard eines 3-4 Sterne Hotels gemäss «Handbuch und Planungshilfe Hotelbauten» von Manfred Ronstedt / Tobias Frey. Zu den südlichen Zimmern im EG und den nördlichen im 1. OG gehört jeweils ein stimmiger Aussen-sitzplatz mitten in der Rebenanlage. Die Hotelhalle ist grosszügig konzipiert. Ebenfalls die Korridore und die Hauszugänge. Je Etage gibt es jeweils 2 Räume für die Raumpflege. Im EG sind die Räume für die Technik, 2 Bike-Clean Stationen und in jeder Gebäudehälfte 2 grosse Reserveflächen angeordnet. Die Reserveräume werden mit verspiegelten Lichtschächten zusätzlich mit Tageslicht versehen. Deren Nutzung ist «noch» nicht definiert. Die Architektenentwürfe im Massstab 1:200/250 findet man im Anhang III.

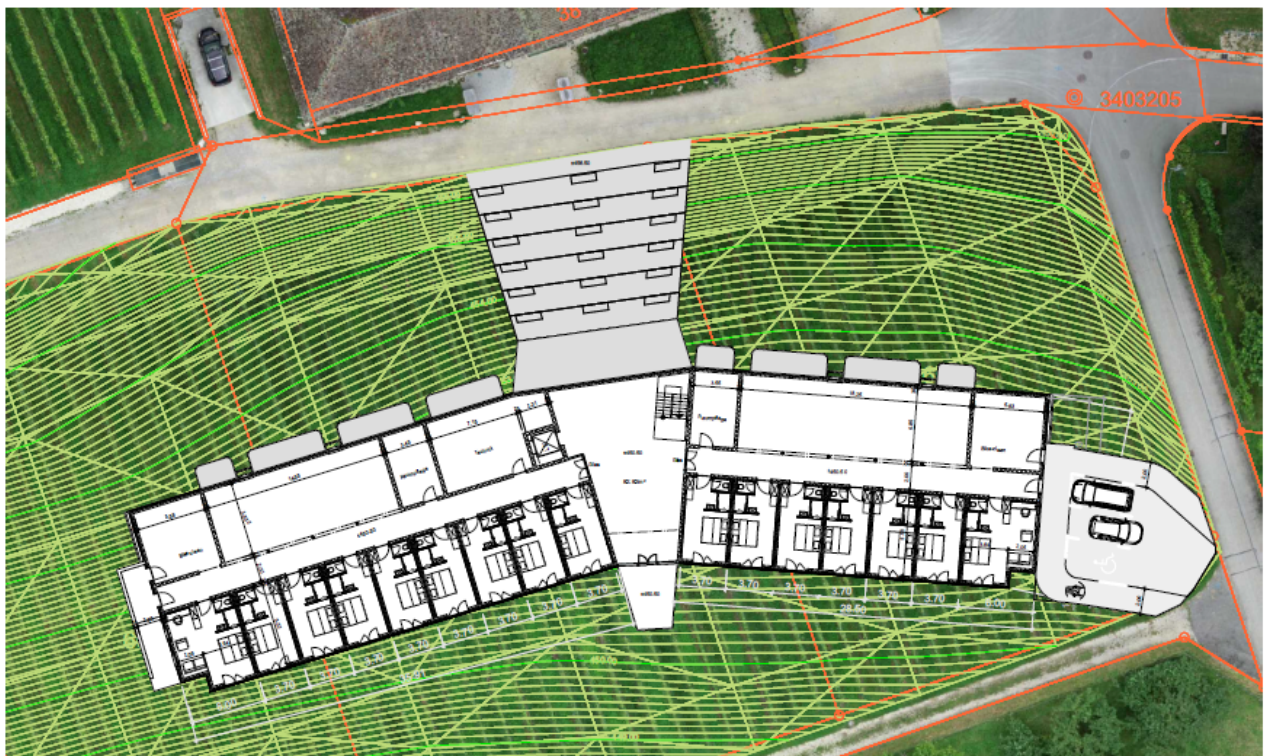
¹⁰ Siehe auch Ziffer 10.4 Investitionskosten



Blick auf die Hotelanlage von Punkt 504 im «Himmelrich»

HOTEL BERGTROTTE OSTERFINGEN

Trottenweg 38, 8218 Osterfingen
 Grundriss EG mit Parkplatz
 Mst. 1:250



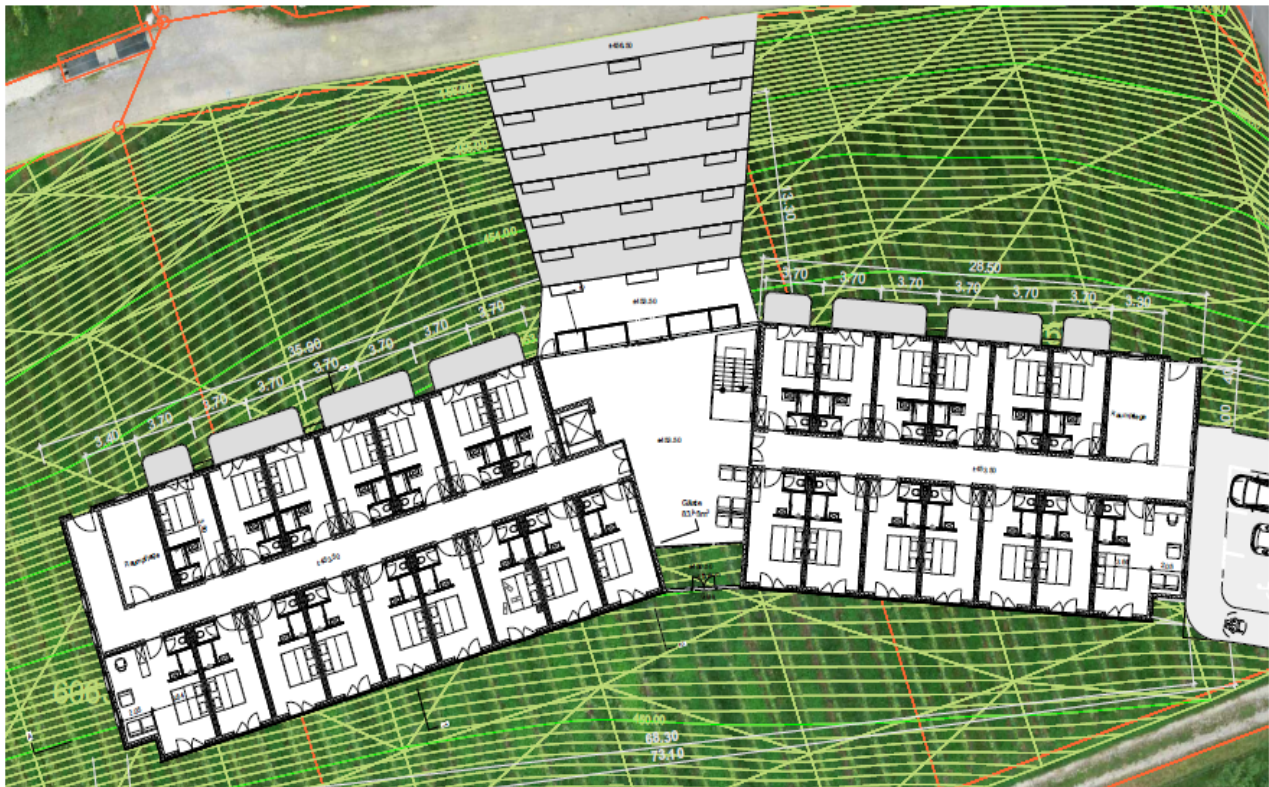
ABR & Partner AG

09.06.2022

Grundriss EG

HOTEL BERGTROTTE OSTERFINGEN

Trottenweg 38, 8218 Osterfingen
Grundriss OG
Mst. 1:200



ABR & Partner AG

09.06.2022

Grundriss 1. OG

9.5 Regieform, Betriebsführungspolitik, Ablauforganisation

9.5.1 Regieform

Das Weinhotel Bergtrotte wird zusammen mit der Bergtrotte Osterfingen gemanagt. Dadurch werden die Betriebs- und Vermarktungskosten optimiert und beide Betriebszweige lassen sich nachhaltig (Minergie und Fotovoltaik) wettbewerbsfähig vermarkten.

9.5.2 Betriebsführungspolitik

Wesentliche Grundlage zur Beurteilung der Machbarkeit des Hotel Bergtrotte ist die Planrechnung. Diese wurde vom Spezialisten für Innovation im Bereich Tourismus , Fredi Gmür www.fredig-muer.ch, erarbeitet. Seine Erfahrung basiert auf 38 Jahren Erfahrung bei der Reorganisation der Schweizerischen Jugendherbergen, wo er viele Jahre als CEO tätig war.

Für den eigentlichen Hotelbetrieb sind 7 Mitarbeitende (ohne Aushilfen) resp. 5.52 Vollzeitstellen vorgesehen, was wichtiger Bestandteil der Planrechnung ist. Die Tabelle in Originalgrösse befindet sich im Anhang IV.

Personalkosten

Hotel Bergtrotte Osterfingen

Mai 2022

Funktion	Name	Anstellung s-monate	Pensum	Jahresstelle	Januar	Februar	März	April	Mai	Juni	Juli	August	September	Oktober	November	Dezember	13. Mt.	Lohnaufwand
Leitung		12.0	100%	1.00	8'500	8'500	8'500	8'500	8'500	8'500	8'500	8'500	8'500	8'500	8'500	8'500	8'500	110'500
Stellvertretung Reception		12.0	100%	1.00	5'500	5'500	5'500	5'500	5'500	5'500	5'500	5'500	5'500	5'500	5'500	5'500	5'500	71'500
Reception		7.0	60%	0.35				2'400	2'400	2'400	2'400	2'400	2'400	2'400	2'400		1'400	18'200
Gouvernante		12.0	100%	1.00	4'800	4'800	4'800	4'800	4'800	4'800	4'800	4'800	4'800	4'800	4'800	4'800	4'800	62'400
Etage		10.0	100%	0.83		3'800	3'800	3'800	3'800	3'800	3'800	3'800	3'800	3'800	3'800		3'167	41'167
Etage		8.0	80%	0.53			3'040	3'040	3'040	3'040	3'040	3'040	3'040	3'040			2'027	26'347
Hauswart		12.0	80%	0.80	5'200	5'200	5'200	5'200	5'200	5'200	5'200	5'200	5'200	5'200	5'200	5'200	5'200	67'600
Aushilfen		5.0	150%	0.63					4'400	4'400	4'400	4'400	4'400				1'833	23'833
Jubiläum																	0	0
Automatisch berechnete																	-	0
Bezug Ruhe-, Ferien					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	0
Zwischentotal					24'000	27'800	30'840	33'240	37'640	37'640	37'640	37'640	37'640	33'240	27'800	24'000	-	389'120
13. Mt.					2'000	2'317	2'570	2'770	3'137	3'137	3'137	3'137	3'137	2'770	2'317	2'000	-	32'427
Total Lohnaufwand					26'000	30'117	33'410	36'010	40'777	40'777	40'777	40'777	40'777	36'010	30'117	26'000	-	421'547
Sozialleistungen	17.00%				4'420	5'120	5'680	6'122	6'932	6'932	6'932	6'932	6'932	6'122	5'120	4'420	-	71'663
Arbeitsleistung Dritter					0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-	0
Total Personalaufwand					30'420	35'237	39'090	42'132	47'709	47'709	47'709	47'709	47'709	42'132	35'237	30'420	-	493'210
Anzahl Mitarbeitende ohne Aushilfen					7													
Beschäftigungseinheiten (Jahresvollzeitstellen)					5.52													

Abbildung 14: Personalplan Osterfingen¹¹

Die Bruttobaukosten abzgl. Vorsteuerabzug bilden die Basis für Amortisation und Verzinsung.

9.6 Auslastung / Absatzmengen

9.6.1 Öffnungszeiten / Umgang mit den gästeschwächeren Wintermonaten

Das Hotel lässt sich nur während 10 Monaten wirtschaftlich betreiben. Während den Monaten November und Dezember sollte dank dem Eventlokal Bergtrotte ein wirtschaftlicher Betrieb noch möglich sein. Während den Monaten Januar und Februar ist dies jedoch nicht mehr möglich. Während diesen zwei Monaten bleibt das Hotel geschlossen.

9.6.2 Annahmen Auslastung, Absatzmengen und Erträge

Auf Grundlage für die Analyse und Beurteilung der aktuellen Marktsituation wurden folgende Annahmen für die Auslastung und die Absatzmengen Basis für die Planerfolgsrechnung:

Absatzmengen:	Auslastung 34%	Auslastung 36%	Auslastung 38%	Auslastung 40%	Auslastung 43%	Auslastung 48%
Logiernächte	10'096	10'690	11'284	11878	12768	14'253
Bettenzahl *1)	98	98	98	98	98	98
Öffnungstage	303	303	303	303	303	303
Bettenauslastung auf Öffnungstage	34.0%	36.0%	38.0%	0.38	43.0%	48.0%
Küchenertrag pro Übernachtung *2)	0.00	0.00	0.00	0	0.00	0.00
Getränkeertrag pro Übernachtung	0.00	0.00	0.00	0	0.00	0.00
Nonfoodertrag pro Übernachtung	0.00	0.00	0.00	0	0.00	0.00
Beherbergungsertrag pro Übernachtung	148.00	148.00	148.00	148	148.00	148.00
Restaurationsertrag pro Öffnungstag	0.00	0.00	0.00	0	0.00	0.00
Erlösminderungen in % vom Bruttoumsatz	8.0%	8.0%	8.0%	0.08	8.0%	8.0%
Betriebsertrag pro Bett	14'027.20	14'852.33	15'677.46	16'503.15	17'740.29	19'803.11
Betriebsertrag pro Logiernacht	136.16	136.16	136.16	136.16	136.16	136.16
*1) 41 Doppelzimmer, 4 Familienzimmer						
*2) Frühstück 18.-/LN bei Restaurant Bergtrotte						

Abbildung 15: Annahmen über die Absatzmengen

10. Wirtschaftliche Tragbarkeit und Finanzierung

10.1 Planerfolgsrechnung

Die Planerfolgsrechnung auf Basis der Methode der SGH

	Auslastung 34%		Auslastung 36%		Auslastung 38%		Auslastung 40%		Auslastung 43%		Auslastung 48%	
	in Fr.	in %	in Fr.	in %	in Fr.	in %	in Fr.	in %	in Fr.	in %	in Fr.	in %
Restaurations- und Warenertrag	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
Beherbergungs- u. übriger Dienstleistungsertrag	1'494'202	100.0	1'582'096	100.0	1'669'991	100.0	1'757'944.0	100.0	1'889'726	100.0	2'109'462	100.0
Übriger Betriebsertrag	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
Ertragsminderungen	-119'536	8.0	-126'568	8.0	-133'599	8.0	-140'635.5	8.0	-151'178	8.0	-168'757	8.0
Betriebsertrag	1'374'666	100.0	1'455'529	100.0	1'536'391	100.0	1'617'308.5	100.0	1'738'548	100.0	1'940'705	100.0
Direkter Waren- und Dienstleistungsaufwand	-247'440	-18.0	-261'995	-18.0	-276'550	-18.0	-291'115.5	-18.0	-312'939	-18.0	-349'327	-18.0
Bruttoerfolg I	1'127'226	82.0	1'193'533	82.0	1'259'841	82.0	1'326'193.0	82.0	1'425'609	82.0	1'591'378	82.0
Personalaufwand	-493'210	-35.9	-493'210	-33.9	-493'210	-32.1	-493'210.0	-30.5	-493'210	-28.4	-493'210	-25.4
Bruttoerfolg II	634'016	46.1	700'323	48.1	766'631	49.9	832'983.0	51.5	932'399	53.6	1'098'168	56.6
Sachversicherungen und Abgaben	-27'493	-2.0	-29'111	-2.0	-30'728	-2.0	-32'346.2	-2.0	-34'771	-2.0	-38'814	-2.0
Energie, Wasser, Entsorgung	-54'987	-4.0	-58'221	-4.0	-61'456	-4.0	-64'692.3	-4.0	-69'542	-4.0	-77'628	-4.0
Werbeaufwand	-100'000	-7.3	-100'000	-6.9	-100'000	-6.5	-100'000.0	-6.2	-100'000	-5.8	-100'000	-5.2
Fahrzeug- und Transportaufwand	-20'000	-1.5	-20'000	-1.4	-20'000	-1.3	-20'000.0	-1.2	-20'000	-1.2	-20'000	-1.0
Verwaltungsaufwand	-30'000	-2.2	-30'000	-2.1	-30'000	-2.0	-30'000.0	-1.9	-30'000	-1.7	-30'000	-1.5
Übriger Betriebsaufwand	-40'000	-2.9	-40'000	-2.7	-40'000	-2.6	-40'000.0	-2.5	-40'000	-2.3	-40'000	-2.1
Betriebsergebnis I	361'536	26.3	422'992	29.1	484'447	31.5	545'944.4	33.8	638'087	36.7	791'726	40.8
Managementaufwand	-13'747	-1.0	-14'555	-1.0	-15'364	-1.0	-16'173.1	-1.0	-17'385	-1.0	-19'407	-1.0
Betriebsergebnis II	347'789	25.3	408'436	28.1	469'083	30.5	529'771.4	32.8	620'701	35.7	772'319	39.8
Gebäudeaufwand	-70'000	-5.1	-70'000	-4.8	-70'000	-4.6	-70'000.0	-4.3	-70'000	-4.0	-70'000	-3.6
Gross Operating Profit (GOP)	277'789	20.2	338'436	23.3	399'083	26.0	459'771.4	28.4	550'701	31.7	702'319	36.2
Fremdkapitalzins, Amortisation	-255'259	-18.6	-255'259	-17.5	-255'259	-16.6	-255'259.0	-15.8	-255'259	-14.88	-255'259	-13.15
Finanzertrag/-aufwand	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.00	0	0.00
Betriebs-Cash-Flow	22'530	1.6	83'177	5.7	143'824	9.4	204'512.4	12.6	295'442	17.0	447'060	23.0
Ausserordentlicher Erfolg	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
Unternehmens-Cash-Flow	22'530	1.6	83'177	5.7	143'824	9.4	204'512.4	12.6	295'442	17.0	447'060	23.0
Abschreibungen/Rückstellungen	-112'000	-8.1	-112'000	-7.7	-112'000	-7.3	-112'000.0	-6.9	-112'000	-6.4	-112'000	-5.8
Erfolg	-89'470	-6.5	-28'823	-2.0	31'824	2.1	92'512.4	5.7	183'442	10.6	335'060	17.3
Resultierender Pachtzins Vollkosten	437'259	31.8	437'259	30.0	437'259	28.5	437'259.0	27.0	437'259	25.2	437'259	22.5

Abbildung 16: Planerfolgsrechnung gemäss Methode SGH

10.2 Investitionskosten

Die Investitionskosten basieren zu 80% auf Kostenvoranschlägen und zu 20% auf Schätzungen. Die detaillierten Baukosten befinden sich im Anhang IV.

Tabelle 6: Zusammenfassung der Baukosten Hotel Bergtrotte

Position	Kosten	A	S	Total
BKP 0 Grundstück	242'000	X		
BKP 1 Vorbereitungen	30'000		X	
BKP 2 Gebäude	6'000'000	X	X	
BKP 4 Umgebung	180'000	X		
BKP 5 Baunebenkosten	1'470'000	X	X	
BKP 9 Ausstattung	650'000		X	
Total Baukosten inkl. Ausstattung inkl. MwSt.				8'572'000
Total Baukosten ohne Ausstattung inkl. MwSt.				7'922'000
Total Baukosten inkl. Ausstattung/ o. MwSt.				7'959'146
Total Baukosten ohne Ausstattung/ o. MwSt.				7'355'617

Tabelle 11: Gebäudeflächen und -volumen / Kostenanteile / Kennzahlen Gebäude

Bauteil	Fläche/ Volumen	CHF/m2/m3
Baukosten gesamt, ohne Ausstattung inkl. MwSt.	2'297 m2	3'449 CHF/m2
Baukosten gesamt, ohne Ausstattung inkl. MwSt.	7'432 m3	1'066 CHF/m3
Baukosten gesamt, mit Ausstattung inkl. MwSt.	2'297 m2	3'732 CHF/m2
Baukosten gesamt, mit Ausstattung inkl. MwSt.	7'432 m3	1'153 CHF/m3
Zimmerflächenanteile, Bruttoflächen		Gesamt
Zimmer Süd, Anzahl 28	26.94	755 m2
Zimmer Nord, Anzahl 13	23.86	310 m2
Familienzimmer, Anzahl 4	41.08	165 m2
Zimmerflächenanteile Total		1'230 m2
Investitionskosten pro Zimmer inkl. Ausstattung o. MwSt.		
Zimmer Süd, Anzahl 28		175'000 CHF
Zimmer Nord, Anzahl 13		154'400 CHF
Familienzimmer, Anzahl 4		265'900 CHF
Gebäudeaufwand pro Zimmer und Jahr		
Total Gebäudeaufwand pro Jahr gemäss Fredi Gmür		437'259 CHF/a
Gebäudeaufwand pro m2 Zimmerfläche pro Zimmer	1'230 m2	356 CHF/a
Zimmer Süd	26.94	9'591 CHF/a
Zimmer Nord	23.86	8'494 CHF/a
Familienzimmer	41.08	14'625 CHF/a
Gebäudeaufwand pro Übernachtung		40 CHF/ÜN

10.3 Finanzierungsstrategien

10.3.1 Generelle Hinweise

Die Banken finanzieren in der Regel maximal 60% des Ertragswerts, die übrigen 40% des Ertragswerts könnten beispielsweise über SGH finanziert werden. Der restliche Betrag ist mit Eigenkapital oder Spenden etc. zu finanzieren. Fürs Fundraising bietet die steuerbefreite Stiftung Bergtrotte Osterfingen gegenüber anderen Gesellschaftsformen vor allem steuerliche Vorteile.

«Methodik SGH»:

Grundpfandgesicherte Darlehen ergänzend und nachrangig zur Bankfinanzierung. Die Höhe der Darlehen beträgt grundsätzlich höchstens CHF 6 Mio. und sollte in der Regel im Bereich von bis zu 40% der Gesamtfinanzierung liegen. Bestimmend ist die Tragbarkeit aller finanziellen Verpflichtungen, wobei die Belehnung höchstens dem zukünftigen, nachhaltigen Ertragswert entsprechen darf, welcher anhand der Discounted Cash Flow-Methode (DCF) ermittelt wird.¹²

Ertragswertberechnung nach SGH:	Auslastung 34%	Auslastung 36%	Auslastung 38%	Auslastung 40%	Auslastung 43%	Auslastung 48%
Total Betriebsertrag	1'374'665.91	1'455'528.61	1'536'391.32	1'617'308.48	1'738'548.07	1'940'704.82
BE1	361'536.09	422'991.75	484'447.40	545'944.44	638'086.53	791'725.66
abzüglich Managementaufwand	-13'746.66	-14'555.29	-15'363.91	-16'173.08	-17'385.48	-19'407.05
abzüglich Fremdkapitalzins, Amortisation	-255'259.00	-255'259.00	-255'259.00	-255'259.00	-255'259.00	-255'259.00
Total zu kapitalisierender Betriebsertrag	92'530.44	153'177.46	213'824.49	274'512.36	365'442.05	517'059.61
Kapitalisierungssatz	5.30	5.30	5.30	5.30	5.30	5.30
Ertragswert Betrieb	1'745'857.27	2'890'140.77	4'034'424.27	5'179'478.49	6'895'133.03	9'755'841.78

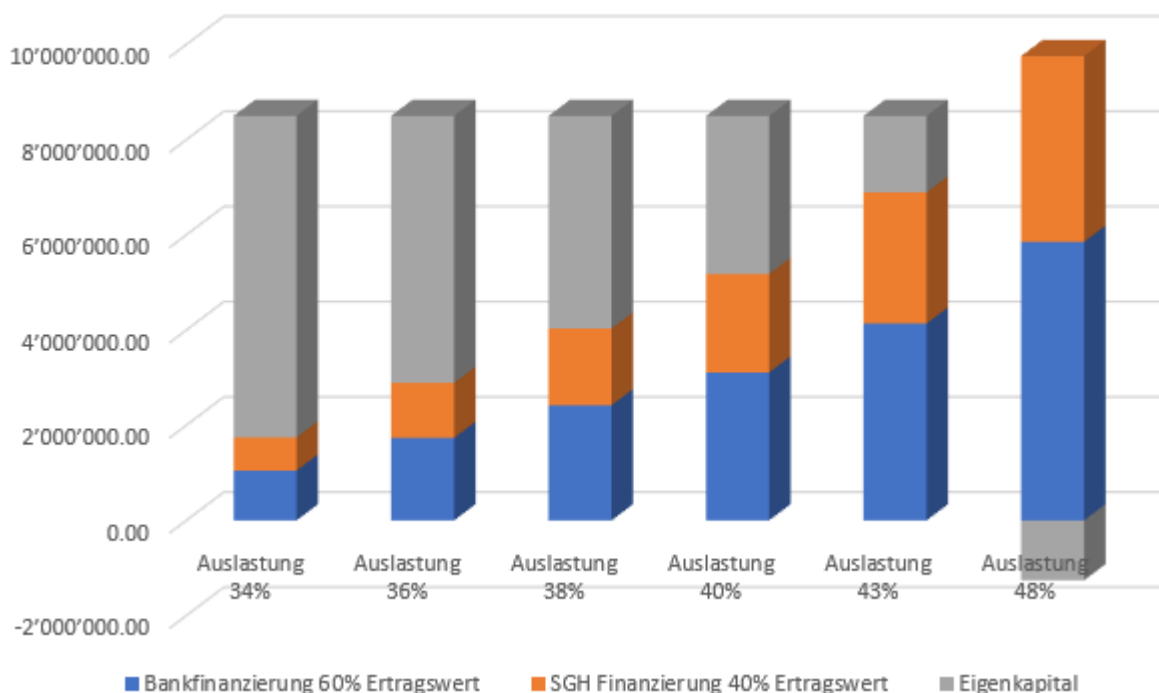
¹² <https://www.sgh.ch/finanzierung/finanzierungsgrundlagen/> (zuletzt aufgerufen am 19.12.2019)

10.3.2 Finanzierungsmodelle

Gemäss Finanzierungsrichtlinien der Banken errechnet sich das Risikokapital für das Hotel Bergtrotte Osterfingen, unter Berücksichtigung unterschiedlicher Auslastungen, gemäss dieser Tabelle. Bei einer realistischen Auslastung von ca. 40% sind ca. CHF 3'300'000 Risikokapital zu beschaffen. Das entspricht etwa 40% der Nettoinvestitionssumme. Für den Baukredit werden ca. CHF 9'200'000 benötigt.

Finanzierungsmodelle	Auslastung 34%	Auslastung 36%	Auslastung 38%	Auslastung 40%	Auslastung 43%	Auslastung 48%
Baukosten	8'500'000.00	8'500'000.00	8'500'000.00	8'500'000.00	8'500'000.00	8'500'000.00
Ertragswert gemäss F.Gmür	1'745'857.27	2'890'140.77	4'034'424.27	5'179'478.49	6'895'133.03	9'755'841.78
Bankfinanzierung 60% Ertragswert	1'047'514.36	1'734'084.46	2'420'654.56	3'107'687.09	4'137'079.82	5'853'505.07
SGH 40% Ertragswert	698'342.91	1'156'056.31	1'613'769.71	2'071'791.40	2'758'053.21	3'902'336.71
Total Fremdfinanzierung	1'745'857.27	2'890'140.77	4'034'424.27	5'179'478.49	6'895'133.03	9'755'841.78
Eigenkapital	6'754'142.73	5'609'859.23	4'465'575.73	3'320'521.51	1'604'866.97	-1'255'841.78
Baukosten	8'500'000.00	8'500'000.00	8'500'000.00	8'500'000.00	8'500'000.00	8'500'000.00
Finanzierungsmodelle	Auslastung 34%	Auslastung 36%	Auslastung 38%	Auslastung 40%	Auslastung 43%	Auslastung 48%
Bankfinanzierung 60% Ertragswert	1'047'514.36	1'734'084.46	2'420'654.56	3'107'687.09	4'137'079.82	5'853'505.07
SGH Finanzierung 40% Ertragswert	698'342.91	1'156'056.31	1'613'769.71	2'071'791.40	2'758'053.21	3'902'336.71
Eigenkapital	6'754'142.73	5'609'859.23	4'465'575.73	3'320'521.51	1'604'866.97	-1'255'841.78

Finanzierung Hotel Bergtrotte Osterfingen



10.3.3 Erforderliche Finanzmittel

Die grösste Herausforderung ist die Beschaffung des Risikokapitals in Höhe von ca. CHF 3'300'000. Denn die Banken sind bei der Finanzierung von Hotelprojekten sehr zurückhaltend. Die aktuell volatilen Baukosten und Zinsbewegungen sind zusätzliche Unsicherheitsfaktoren. Die Differenz zwischen dem Ertragswert und den aktuell errechneten Baukosten beträgt bei angenommener Auslastung von 40% an 303 Öffnungstagen respektable CHF 3'300'000. Schon mit einer dreiprozentigen Mehrauslastung könnte das Risikokapital halbiert werden. Die Reduktion der Baukosten um etwa CHF 1'500'000 Million hätte denselben Effekt. Die aktuell errechneten, relativ hohen, Baukosten (Anhang IV) beinhalten „Minergie Standard“, Fotovoltaikanlage mit einer Fläche von etwa 700 m2

und eine Erdsondenanlage mit Sole-Wasser Wärmepumpe. Kapitalisiert man den Energieertrag aus der Fotovoltaikanlage in Höhe von etwa CHF/a 21'000 mit 3%, können dadurch Investitionskosten von etwa CHF 700'000 bewirtschaftet werden. Damit kann, bei optimaler Verhandlung mit Banken, das Risikokapital auf etwa CHF 2'600'000 reduziert werden.

10.3.4 Mittelbeschaffung finanzielle Auswirkungen unterschiedlicher Investoren

Um Synergien zwischen dem geplanten Hotel und der bestehenden Bergtrotte optimal nutzen zu können müssen Investor und Betreiber vertraglich entsprechend verpflichtet werden. Als Investoren für den Hotelneubau kommen die Stiftung Bergtrotte Osterfingen, Aktiengesellschaften, Genossenschaften oder eine GmbH in Frage.

10.3.4.1 Stiftung Bergtrotte Osterfingen «Startup»

Wenn die Stiftung Bergtrotte das geplante Hotel in eigener Regie realisiert, muss sie Risikokapital in Höhe von etwa CHF 2'600'000 beschaffen.

▪ Eigenleistungen, Bauleitung etc.	CHF 300'000 (ohne Zinsen)
▪ Weinsortenzimmer	CHF 250'000 (ohne Zinsen, jedoch Verpflichtung)
▪ Konzept Rebenenerträge	CHF 50'000 (ohne Zinsen, jedoch Verpflichtung)
▪ Sponsoring	CHF 400'000 (ohne Zinsen)
▪ Crowdfunding	CHF 1'600'000 (ca. 7% Zins)
Total Risikokapital	CHF 2'600'000

Finanzierungskosten durch Crowdfunding	CHF/a 112'000
Finanzierung Fotovoltaik CHF 600'000, Zins 3%	CHF/a 18'000
Zins 1. Hypothek in Höhe von CHF 3'100'000, Zins 3%	CHF/a 93'000
SGH Kredit in Höhe von CHF 2'100'000, Zins 2.35%	CHF/a 49'350
SGH Amortisation während 20 Jahre	CHF/a 105'000
Total Kapitalkosten/a	CHF/a 377'350

Gemäss Planrechnung F. Gmür	CHF/a 255'259
Ertrag aus Fotovoltaik	CHF/a 21'000
Total	CHF/a 276'259

Differenz Mehraufwand	CHF/a 101'091
Marge aus Planrechnung	CHF/a 92'512
Verlust	CHF/a 8'579

Fazit:

In der Planrechnung von F. Gmür sind bereits CHF/a 255'259 für Gebäudeabschreibungen und weitere CHF 112'000 für weitere Abschreibungen und Rückstellungen, Total CHF/a 371'259 für Abschreibungen und Rückstellungen eingerechnet. Hinzu kommen Abschreibungen des SGH Kredits von CHF/a 105'000. Insgesamt sind in den o.e. Berechnungen Abschreibungen und Rückstellungen von CHF/a 476'259 einberechnet. Was jährlichen Abschreibungen von 5.6% der gesamten Investition von CHF 8'500'000 entspricht. Damit wird eine ausreichende Flexibilität bei der Finanzierung sichergestellt.

10.3.4.2 Genossenschaft, GmbH oder Aktiengesellschaft Hotel Bergtrotte

Wird das Hotel durch eine neu zu gründende Genossenschaft, GmbH oder Aktiengesellschaft realisiert, muss die Gesellschaft min. CHF 2'800'000 Eigenkapital ausweisen. Aktienkapital CHF 100'000 und AK Darlehen CHF 2'700'000.

Durch die Finanzierung entstehen jährliche Kosten für:

Bank CHF 3'700'000, Zins 3%	CHF/a 111'000
SGH Kredit CHF 2'100'000, Zins 2.35% (aktuell max. Zinssatz)	CHF/a 49'350
SGH Kredit Amortisation in 20 Jahren	CHF/a 105'000
AK Darlehen 3% von 2'700'000	CHF/a 81'000
Aktienkapital CHF 100'000	CHF/a 0
Total	CHF/a 346'350

Gemäss Planrechnung F. Gmür	CHF/a 255'259
Ertrag aus Fotovoltaik	CHF/a 21'000
Total	CHF/a 276'259

Differenz Mehraufwand	CHF/a 70'091
Marge aus Planrechnung F. Gmür	CHF/a 92'512
Total Marge	CHF/a 25'421

Fazit :

Die Marge entspricht einer jährlichen Dividende von 25% auf dem Nominalwert des Aktienkapitals von CHF 100'000. Auch bei diesem Modell gelten o.e. Ergänzungen betreffend Amortisation und Rückstellungen.

10.3.4.3 Privater Investor

Wird das Hotel durch einen privaten Investor realisiert, welcher dieses in eigener Regie betreibt, ist dem Investor verpflichtend auch der Betrieb der Bergtrotte Osterfingen zu übertragen.

10.4 Beurteilung der Wirtschaftlichkeit

Die angenommene Bettenauslastung von 40% an 303 Öffnungstagen (10 Monate pro Jahr) entspricht in etwa den örtlichen Gegebenheiten. Personalbedarf und Planrechnung von F. Gmür bilden die Grundlage für die Beurteilung der Wirtschaftlichkeit o.e. unterschiedlicher Investorenmodelle. Auch die attraktiven Baulandpreis und die unmittelbare Nähe zur bestehenden Bergtrotte helfen als bestimmende Standortfaktoren, dass hier wirtschaftlich ein Hotelbetrieb mit fast 100 Betten betrieben werden kann. Dank gemeinsamen Betriebes von Hotel und Bergtrotte kann auf ein zusätzliches Restaurant samt Küche und Banketträume verzichtet werden. Das reduziert die Baukosten und optimiert zudem die Betriebskosten der Bergtrotte durch bessere Auslastung. **Ein «Hotel Klettgau» lässt sich deshalb nur am dafür vorgesehenen Standort südlich der Bergtrotte Osterfingen wirtschaftlich realisieren und betreiben.**

11. Trägerschaft und Koordination

11.1 Stiftung «Bergtrotte Osterfingen»

Für das geplante «Hotel Bergtrotte» ist mit der Stiftung «Bergtrotte Osterfingen» bereits eine geeignete Trägerschaft vorhanden. Die Stiftung hat schon 2019 mit den betroffenen Landeigentümern Kaufrechtsverträge abgeschlossen und diese im Grundbuch eintragen lassen. Sie ist in diesen Verträgen als Käuferin, unter der Voraussetzung der Zuweisung der erforderlichen Parzellen in eine Hotelzone HoZ und dem Vorhandensein einer rechtskräftigen Baubewilligung für ein Hotel, zur Eigentumsübertragung berechtigt. Die damit verbundenen finanziellen Konsequenzen für die Stiftung sind unter Ziff. 10.4.3.1 erläutert.

11.1.1 Begründung der Rechtsform Stiftung

Die Stiftung kann Vermögen für einen bestimmten Zweck verselbständigen. Im Gegensatz zu den Rechtsformen Genossenschaft, Aktiengesellschaft, GmbH und Verein verfügt eine Stiftung über ein Eigenkapital, was den Zugang zum Kapitalmarkt vereinfacht, da bereits eine Kreditbasis vorhanden ist. Da die Stiftung einen notariell beurkundeten Zweck verfolgt und einer Aufsichtsbehörde unterstellt ist, ist deren Glaubwürdigkeit auch nach aussen sehr hoch. Dies hat insbesondere beim Fundraising, Crowdfunding oder Crowdinvesting Vorteile.

11.1.2 Begründung einer GmbH, Aktiengesellschaft oder Genossenschaft

Wie unter Ziff. 10.3.4.2 und 10.3.4.3 erwähnt, kann vorausgesetzt entsprechender Verträge, auch eine Kapitalgesellschaft das Hotel realisieren und, entweder selbst oder durch eine Betreibergesellschaft zusammen mit der Bergtrotte, betreiben. Bei einer solchen Lösung kann die Stiftung Bergtrotte Osterfingen ihr Risiko erheblich reduzieren. Sie kann die drei erforderlichen Parzellen an eine Kapitalgesellschaft oder einen privaten Investor veräussern oder im Baurecht abgeben.

11.1.3 Betreibergesellschaft

Für die Betreibersuche gilt es vorab die Rahmenbedingungen umfassend zu klären und vertraglich zu regeln. Der Betreiber muss zwingend den Betrieb des Hotels und den der Bergtrotte übernehmen. Die Betreibergesellschaft kann als Kapitalgesellschaft oder Einzelfirma organisiert sein. Hierfür spricht insbesondere der gewinnorientierte Zweck. Wichtig ist deren Bonität und, dass zwischen einem allfälligen Investor, der Stiftung Bergtrotte Osterfingen und der Betreibergesellschaft ein langfristiger Vertrag (15 Jahre sind in der Hotelbranche üblich) vereinbart werden kann.

11.1.4 Wichtige Schlüsselpersonen

- **Hans Rudolf Meier**, Präsident Regionaler Naturpark Schaffhausen, Präsident Stiftung Bergtrotte, Leitung Arbeitsgruppe Osterfingen, Mitinitiant der Projektidee
- **Felix Aries**, Dipl. Innenarchitekt, Architekt SWB, Projektplaner
- **Fredi Gmür**, Leitung Arbeitsgruppe Hallau, und Berater als ehemaliger CEO der Schweizer Jugendherbergen, mit grosser Erfahrung im Bereich Hotellerie und Tourismus
- **Christoph Müller**, Geschäftsführer Regionaler Naturpark Schaffhausen
- **Martina Isler**, stv. Geschäftsführerin und Leiterin Tourismus beim Regionalen Naturpark Schaffhausen
- **Matthias Jost**, Verwaltungsratspräsident Bergtrotte Gastronomie AG
- **Beat Hedinger**, Direktor Schaffhauserland Tourismus
- **Virginia Stoll**, Gemeindepräsidentin Gemeinde Wilchingen
- **Rosmarie und Paul Richli**, Landbesitzer Osterfingen (GB Nr. 6064)
- **Erbengemeinschaft Paul Richli**, Landbesitzer (GB Nr. 6065)
- **Roland Stoll**, Landbesitzer (GB Nr. 6063)

11.2 Koordination, regionale Verankerung und Partizipation

11.2.1 Koordination mit geplanten oder laufenden Projekten in der Region

Wertschöpfung Hotel: Diverse Schlüsselpersonen, welche am Projekt zur Regionalen Entwicklung «PREWO», heute «Genussregion» in Wilchingen, Osterfingen und Trasadingen beteiligt waren, sind auch beim Projekt «Hotel Osterfingen» involviert. Damit können das Wissen und die Erfahrungen über kurze Wege in das Hotelprojekt eingebracht werden.

Die Projekte der «Genussregion» profitieren auch vom diesem Hotelprojekt, was sich wiederum äusserst positiv auf die bereits investierten Ressourcen auswirkt.

Erste Schätzungen gehen davon aus, dass dadurch in der Region eine zusätzliche Wertschöpfung von jährlich etwa CHF 2'200'000 möglich wird. Diese setzen sich wie folgt zusammen:

- Ertrag aus Betrieb des Hotels: CHF 1'500'000
- Mehrerlös Bergtrotte Gastronomie: CHF 500'000
- Indirekte touristische Wertschöpfung: CHF 200'000 (ca. 11'000 Übernachtungen zu CHF 20 pro Übernachtung)

11.2.2 Abstimmung mit übergeordneten Entwicklungszielen und der Raumplanung

- In den «Visionen für Schaffhausen 2020»¹³ lokalisierte die Regierung des Kantons Schaffhausen schon im Jahr 2009 im Raum Schaffhausen eine «Erlebniswelt für Einwohner und Gäste»
- Auch die Wertschöpfungsstudie¹⁴ des Tourismus im Kanton Schaffhausen aus dem Jahr 2010 zeigte das Potenzial für neue, attraktive Hotelprojekte in der Region Schaffhausen auf.
- Der Kanton Schaffhausen hat diese Machbarkeitsstudie im Rahmen einer Leistungsvereinbarung unterstützt.
- Die Kantonale Raumplanung wurde frühzeitig über das Projekt informiert und steht diesem positiv gegenüber.
- Das Bauprojekt wurde auf die aktuell geltende Bau- und Nutzungsordnung abgestimmt.
- In der Charta vom Regionale Naturpark Schaffhausen ist einer der sechs Schwerpunkte in der strategischen Zielsetzung die Förderung der regionalen Wertschöpfung sowie des natur- und kulturnahen Tourismus.¹⁵
- Die kantonale Tourismusorganisation Schaffhauserland setzt einen ihrer Schwerpunkte auf der Stärkung der im Klettgau tätigen Fachstelle Landschaft & Wein und nennt als Profilthemen «Natur und aktive Erholung» sowie «Wein und Genuss». Diese Themen decken sich ideal mit der Ausrichtung des Weinhotels.

11.2.3 Einbezug der betroffenen Gemeinden, Regionalverbände und Kanton

Der Kanton Schaffhausen wurde im Rahmen der Leistungsvereinbarung sowie durch die Begleitgruppe RNPSH in das Projekt mit einbezogen worden. Auf Kantonsebene wurden insbesondere die folgenden Personen über das Projekt informiert:

- Dino Tamagni, Regierungsrat, Volkswirtschaftsdepartement
- Sandra Egger, Volkswirtschaftsdepartement
- Leandro Robustelli, Geschäftsstelle Regional- und Standortentwicklung, Wirtschaftsförderung

¹³ Schaffhausen 2020, Schlussbericht; Visionen 4+5 (Seiten 28-35)

¹⁴ <http://www.ruetter-soceco.ch/wordpress/project/wertschoepfungsanalyse-des-tourismus-im-kanton-schaffhausen/>

¹⁵ https://naturpark-schaffhausen.ch/files/naturpark-schaffhausen.ch/dokumente/6_Footer/%20Charta%20und%20Park-vertrag%20Betriebsphase%202018-2027%20.pdf

- Andrea Meier, Kantonsplanerin, Planungs- und Naturschutzamt
- Markus Leumann, Landwirtschaftsamt

Weiter ist die Gemeinde Wilchingen im Rahmen der Umzonung eng in das Projekt eingebunden. Im Vorfeld der Gemeindeversammlung, welche über die Umzonung befinden wird, fanden Informationsanlässe statt und es wurden weitere Kommunikationsmassnahmen umgesetzt.

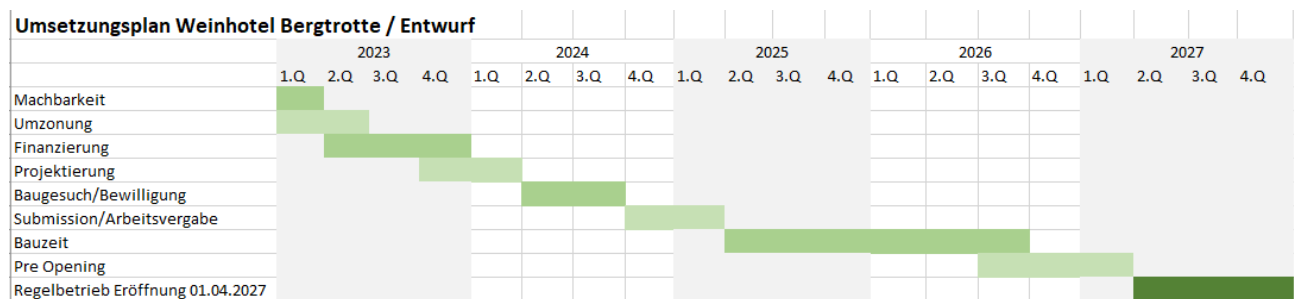
Weitere Institutionen, die mit der Projektidee bereits konfrontiert worden sind:

Tabelle 7: mit der Projektidee konfrontierte Institutionen

Institution:	Name:	Funktion / Anspruchsgruppe:
Regionaler Naturpark Schaffhausen	Vorstand, Mitglieder, Geschäftsstelle	Ausarbeitung und Genehmigung des Projekts und des Budgets
Netzwerk Schweizer Pärke	Tina Müller	Projektleiterin Innotour, Stv. Geschäftsleitung
Gemeinde Wilchingen	Fritz Vögele	Gemeinderat und Vertreter der Gemeinde im Vorstand RNPSH
Genussregion Wilchingen-Osterfingen-Trasadingen,	Janina Di Ronco	Geschäftsführerin
Schaffhauserland Tourismus, Fachstelle Landschaft & Wein	Martina Isler	Leiterin der Fachstelle

12. Umsetzungsplanung

Aussagekräftige Terminangaben sind frühestens nach Zuweisung der drei für den Bau notwendigen Parzellen in eine Hotelzone HoZ, möglich. Ab diesem Zeitpunkt schätzen wir mit ca. 4-5 Jahren.



Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildung 1: Bergtrotte Osterfingen, eingebettet in den Osterfinger Rebberg	10
Abbildung 2: Diagramm Entwicklung Ankünfte und Logiernächte	16
Abbildung 3: Diagramm Übersicht der Zimmerauslastung (netto) im Jahresverlauf	17
Abbildung 4: Verortung der ausgewählten, bestehenden Übernachtungsmöglichkeiten sowie der Vergleichsbetriebe	20
Abbildung 5: Diagramm Übersicht Anzahl Zimmer und Betten der Vergleichsbetriebe	21
Abbildung 6: Diagramm Zimmergrößen aller ausgewerteten Betriebe	21
Abbildung 7: Diagramm Bandbreite der Zimmerpreise pro Doppelzimmer	22
Abbildung 8: Diagramm Bewertungen der Vergleichsbetriebe durch ihre Gäste	24
Abbildung 9: Erreichbarkeit des Klettgaus mit ÖV und MIV	26
Abbildung 10: Der Perimeter des Regionalen Naturparks Schaffhausen (Stand 2022)	28
Abbildung 11: Bestehende touristische Angebote im Klettgau	29
Abbildung 12: Grundstücke GB 6063, 6064, 6065, am Trottenweg, Gemeinde Wilchingen	32
Abbildung 13: Positionierung Weinhotel Bergtrotte	37
Abbildung 14: Personalplan Osterfingen	43
Abbildung 15: Annahmen über die Absatzmengen	43
Abbildung 16: Planerfolgsrechnung gemäss Methode SGH	44
Tabelle 1: Aufstellung bestehender und relevanter Übernachtungsbetriebe	18
Tabelle 2: Aufstellung Vergleichsbetriebe	19
Tabelle 3: Abwägung des Standorts des Hotels bei der Bergtrotte und beim Bad Osterfingen	30
Tabelle 4: Zusammensetzung und Struktur der Zielgruppen	34
Tabelle 5: Neigungen der Zielgruppen	35
Tabelle 6: Zusammenfassung der Baukosten Hotel Bergtrotte	44
Tabelle 7: mit der Projektidee konfrontierte Institutionen	51

Literatur

- Burkhard von Freyberg, Hrsg. 2014, «Hospitality Development: Hotelprojekte erfolgreich planen und umsetzen», 2. Auflage. Berlin: Erich Schmidt Verlag
- Manfred Ronstedt / Tobias Frei, «Handbuch und Planungshilfe Hotelbauten», DOM publishers
- Manfred Kohl, «Richtiger Preis, satter Gewinn, Preisstrategien für die Hotellerie», Matthes Verlag GmbH
- Stefan Nungesser, Maria Th. Radinger, «Erfolgsfaktor Zimmer & Etage, strategisches und operatives Management», Matthes Verlag
- Peter Buss, «Fundraising, Grundlagen, System und strategische Planung», Haupt Verlag
- Eric Bertels, Joe Manser «Richtlinien für minimale und optimale behinderten- und betagtegerechte Gestaltung»

Übersicht Anhänge

- I. Marktanalyse: Aufstellung Übernachtungsbetriebe
- II. Standortanalyse: touristische Angebote im Klettgau
- III. Architekturpläne und Visualisierungen «Hotel Bergtrotte»
- IV. Detaillierter Kostenvoranschlag «Hotel Bergtrotte»
 - a. Planrechnung & Betriebsführungspolitik
- V. Umzonung Osterfingen
- VI. Projektdossier «Erlebnismühle und Hotel Hallau» (kann nicht weiterverfolgt werden)
 - a. Machbarkeitsstudie (Stand 6. Januar 2020)
 - b. Inszenierungskonzept Erlebnismühle Hallau inkl. Kostenschätzung (Stand 2017)
 - c. Angebotsstrukturierung Arbeitsgruppe Hallau
 - d. Projektskizze für Vorabklärung PRE-KLETTGAU
 - e. Pläne Weinerlebnishotel Hallau
 - f. Kostenvoranschläge
 - g. Bereinigung Gewässerraum
- VII. Projektteil «Kräutergarten und Produkte Weinreben in der Bergtrotte» (wird nicht weiterverfolgt)
 - a. Entwurfsmappe Kräutergarten
 - b. Projektpapier «Vinothérapie»
 - c. Workshopergebnisse Produkte Weinreben
 - d. Liste Produkte aus Weinreben
 - e. Projektpapier Kräutergarten
- VIII. Kurzbeurteilung der Machbarkeitsstudie «Weinhotel Osterfingen» durch Prof. Stefan Forster, Leiter des Forschungsbereichs Tourismus und Nachhaltige Entwicklung am Institut für Umwelt und Natürliche Ressourcen (IUNR) der Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften (ZHAW)
- IX. Argumentarium für ein «Weinhotel Bergtrotte»