

# B.E.S.T.

HOLDING GMBH & CO. KG  
SCHWARZWALD BAAR HEUBERG

MIT WEITBLICK  
ZUKUNFT GESTALTEN

## Informationen und Fakten

zum Gesundheits- und  
Tourismusstandort  
Bad Dürrhein

B. bodenständig  
E. erfolgreich  
S. sicher  
T. transparent



Regionale  
Projekte,  
Schwerpunkt  
Bad Dürrhein

Mit neuen  
**Ideen** und  
**Herzblut**  
für eine starke  
**Zukunft**  
BAD DÜRRHEIMS

# Zukunft gestalten

Ein herzliches Hallo von uns, den Initiatoren der B.E.S.T. Holding.

„BAD DÜRRHEIM LIEGT UNS AM HERZEN“



Michael Rebholz  
Architekt, Projektentwicklung

„Keiner kann in die Zukunft schauen, aber wir können heute den Grundstein für das Zukünftige legen. Veränderung braucht aktives Handeln. Jetzt ist der richtige Zeitpunkt.“



Jürgen Rebholz  
Malermeister

„Ich lebe und arbeite in dieser Stadt und möchte Bad Dürreheim lebens- und zukunftsfähig erhalten. Wir haben jetzt die Möglichkeit die Weichen für das nächste Jahrzehnt zu stellen.“



Joachim Limberger  
Dipl.-Kaufmann, Klinikbetreiber

„Seit fast 170 Jahren engagiert sich meine Familie in der Entwicklung des Tourismus in Bad Dürreheim. Mit Herz und Verstand möchte auch ich meinen Beitrag für eine kraftvolle Weiterentwicklung leisten.“

# Erfolgreiche Unternehmen

## Kaufkraft, Arbeitsplätze, Steuereinnahmen

Wirtschaftlich erfolgreiche Unternehmen bilden das finanzielle Rückgrat jeder Kommune.

Warum ist das so?

Kurze Antwort: Sie sichern Arbeitsplätze und Steuereinnahmen.

Arbeitsplätze vor Ort steigern die Kaufkraft, sind Anreiz auch für junge Familien bei der Wohnortwahl, schaffen weitere, nachgelagerte Arbeitsplätze und wirken sich wertsichernd für alle Immobilien in der Gemeinde aus. Durch Steuereinnahmen werden z. B. die örtliche Infrastruktur wie Schulen, Kindergärten, Kultur, Freizeitangebote, Parkanlagen und generationsübergreifende Projekte finanziert.

*Arbeitsplätze im Bereich Gesundheit und Tourismus sind im Rahmen der Globalisierung nicht exportierbar. Sie sichern dauerhafte Erwerbsmöglichkeiten vor Ort.*

## Gesundheits- und Touristikmarkt sind tragende Säulen für Bad Dürrhein

*„Gemeinsam, einig und entschlossen einen Stillstand oder gar Rückgang in der Entwicklung und damit das Unterliegen unseres Badeortes, in der Folge der Konkurrenz anderer Orte, zu verhüten“.*

Was bereits die Gründer des Bürgervereins im Jahr 1913 als Ziel definierten, ist heute aktueller denn je. Der Wettbewerb der Kommunen im Bereich Gesundheit und Tourismus ist härter als je zuvor. Einen Stillstand kann sich kein Gesundheits- und Tourismusstandort leisten.

Der Gesundheits- und Touristikmarkt, die tragenden Säulen Bad Dürrheims, haben sich in den letzten 20 Jahren grundlegend gewandelt. Der Markt ist härter geworden, die Konkurrenz größer und die Gäste anspruchsvoller. Damit sich Bad Dürrhein langfristig in diesem Segment behaupten kann, sind Investitionen in eine moderne Betten- und Hotelinfrastruktur unerlässlich. Besonders im Bereich des 3- und 4-Sterne Segments ist Bedarf vorhanden.

# Seit jeher Mut notwendig

## Bad Dürrhein - Vom Bauerndorf zur Kur- und Tourismusstadt

Der Aufstieg Bad Dürrheims zu einem der bedeutendsten Heilbäder in Baden-Württemberg ist untrennbar mit der Geschichte der Saline verbunden, die im Jahr 1822 gegründet wurde. Obwohl die Salzgewinnung in Bad Dürrhein der Produktion von Speise- und Industriesalzen diente, gaben Salinenbeamte im Jahr 1851 den weitblickenden Anstoß zum Bau einer Solebadanstalt. Die Einwohner des Flecken Dürrhein übernahmen mit der Schaffung von Wohn- und Speiseeinrichtungen für Kurgäste das erste unternehmerische Risiko.

*So begann der Weg der Erfolgsgeschichte Bad Dürrheims. Ein Weg, der immer wieder aufs Neue Mut, Tatendrang, Weitsicht und die Erkenntnis in notwendige Veränderungen erforderte.*

Die Anfänge des Tourismus in Bad Dürrhein reichen zwar weit zurück, die entscheidenden Weichenstellungen wurden jedoch in den 50er, 80er und 90er Jahren des vergangenen Jahrhunderts vorgenommen.

Heute erscheint es selbstverständlich, dass Bad Dürrhein ein bekannter Fremdenverkehrsort ist. Aber vieles musste Zusammenkommen, damit aus dem einstigen Bauerndorf eine moderne Fremdenverkehrsstadt werden konnte.

Bad Dürrhein ist heute eine Stadt, für die der Tourismus einen wichtigen Teil des kommunalen Erwerbslebens darstellt.

Quelle: Auszüge aus dem Buch von Lydia Warrle „Bad Dürrhein, Geschichte und Gegenwart“, 1990

## Es war auch damals schon nicht einfach, neue Ideen umzusetzen ...

*„Wer ist unter uns, der nicht einen Vater, eine Mutter, Schwester, Bruder oder Schwager hat, die durch das Aufhören des Fremdenverkehrs an den Bettelstab gebracht würde? Wollt Ihr das Euren Lieben antun?! Was wird aus Euren Kindern, Arbeiter und Tagelöhner, die ihr glaubt, keinen Nutzen vom Fremdenverkehr zu haben? Was nützt Euch ein Handwerker, der keine Arbeit hat, ein Kaufmann, der nicht verdient, ein Landwirt, der sein mageres Schwein alleine ißt und Eure Söhne, sollen sie alle Arbeiter werden? In einer Zeit, wo die Zahl der Maschinen wächst und die Zahl der Arbeiter absinkt. Sollen sie zähneknirschend die Verblendung ihrer Väter verfluchend in die Fremde gehen, ob sie dorten Arbeit und Brot finden?“*

*So äußerte sich der 1913 gegründete Bürgerverein zur Überzeugung der Dürrheimer. Anlass waren die Planungen zum Bau eines neuen Kurhauses, damals „Konversationshaus“ genannt, die nicht unumstritten waren.*

# Wirtschaftsfaktor Tourismus für Bad Dürkheim

## 100 Millionen Euro Jahresumsatz

Das Deutsche Wirtschaftswissenschaftliche Institut für Fremdenverkehr (dwif) mit Sitz an der Uni München hat in seiner Studie die Bedeutung des Wirtschaftsfaktors Tourismus für die Stadt Bad Dürkheim ermittelt. So liegt laut Studie der touristische Bruttojahresumsatz bei 99,7 Millionen Euro (Stand 2018). Welches Wachstumspotenzial im Tourismus steckt zeigt der Zuwachs von 14 Millionen Euro seit der letzten Analyse im Jahr 2010. Damals lag die Wertschöpfung noch bei 86 Millionen Euro.

**Interessant ist, dass 82 Prozent** der Umsätze aus dem Übernachtungstourismus generiert werden. Nur 18 Prozent sind auf Tagestouristen zurückzuführen. Betrachtet man die Anzahl der Aufenthaltstage aller Touristen in Bad Dürkheim im Jahr 2018, so beträgt der Anteil der Tagesreisenden daran knapp über 50 Prozent.

Quelle Seite 8 + 9:  
Deutsches Wirtschaftswissenschaftliches Institut für Fremdenverkehr (dwif) aus dem Bericht „Wirtschaftsfaktor Tourismus in Bad Dürkheim 2018“  
im Auftrag der Kur- und Bäder GmbH Bad Dürkheim

\*Quelle: Klinikforum Bad Dürkheim und eigene Recherche

Touristischer  
Bruttoumsatz  
im Jahr 2018  
**99.700.000 €**

Steigerung  
seit 2010 um  
**14.000.000 €**

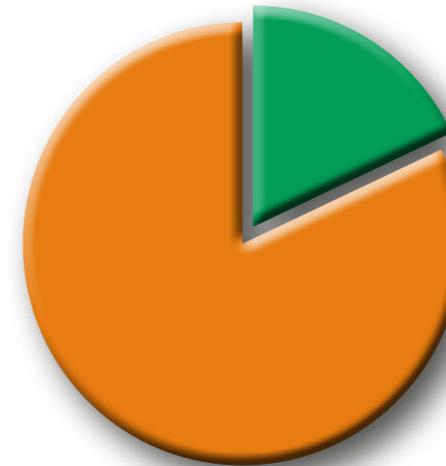
Anzahl Aufenthaltstage  
Tagestouristen  
**700.000**  
Übernachtungen  
in Beherber-  
gungsbetrieben  
**659.000**

im Jahr 2018

Arbeitsplätze  
**ca. 1.500\***  
in Kliniken und  
Beherbergungsbetrieben

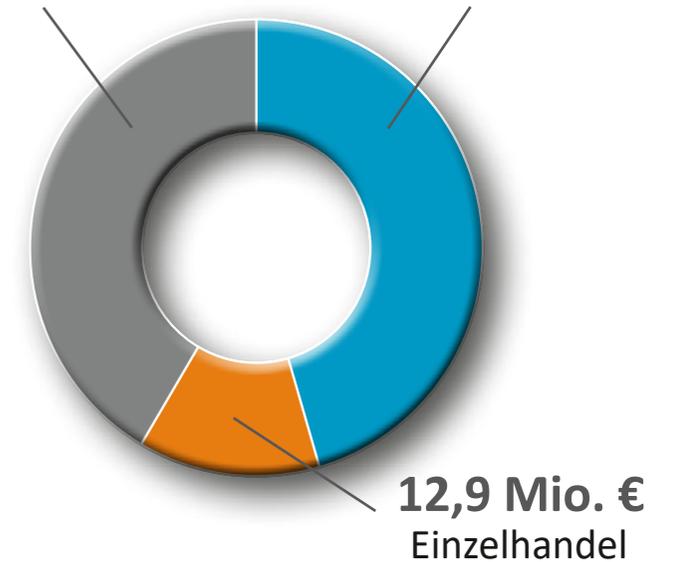
## Umsatz Gliederung

**82 %** Übernachtungstourismus  
**18 %** Tagestourismus



## Umsatzverteilung Tourismus

**41,5 Mio. €** Dienstleistungen  
**45,4 Mio. €** Gastgewerbe



## Alle Bürger profitieren von der touristischen Infrastruktur

Vom Tourismus profitieren Hotels, Gastronomie, Einzelhandel, öffentlicher Nahverkehr, Kultur, Infrastruktur, Handwerker, Bäcker, Metzger, Apotheken und viele weitere Dienstleister und Zulieferer. Viele Arbeitsplätze sind direkt vom Tourismus abhängig. Die Stadt profitiert von Steuereinnahmen.

Und dies kommt allen Bürger\*innen wieder zu Gute.  
Fazit: Kurpark, Grünanlagen, kulturelles Angebot, Gastronomie, Naherholung, Minara, Solemar und vieles mehr, wären ohne Tourismus in der vorhandenen Form nicht finanzierbar.

# Gäste Entwicklung

Seit 1997 liegt die Anzahl der Übernachtungen in Bad Dürkheim auf ähnlichem Niveau. Gleichzeitig hat sich die Anzahl der Gästeankünfte nahezu verdoppelt. Die Aufenthaltsdauer je Gast ist deutlich kürzer geworden.

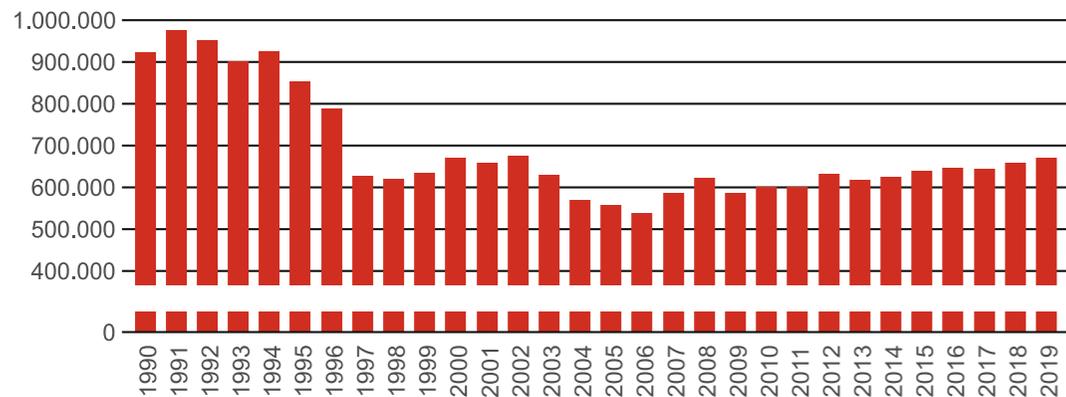
Oder im Umkehrschluss: Es müssen heute gegenüber 1997 fast doppelt so viele Gäste überzeugt sein, dass Bad Dürkheim der richtige Erholungsort für sie ist. Hierfür benötigt es attraktive Angebote.



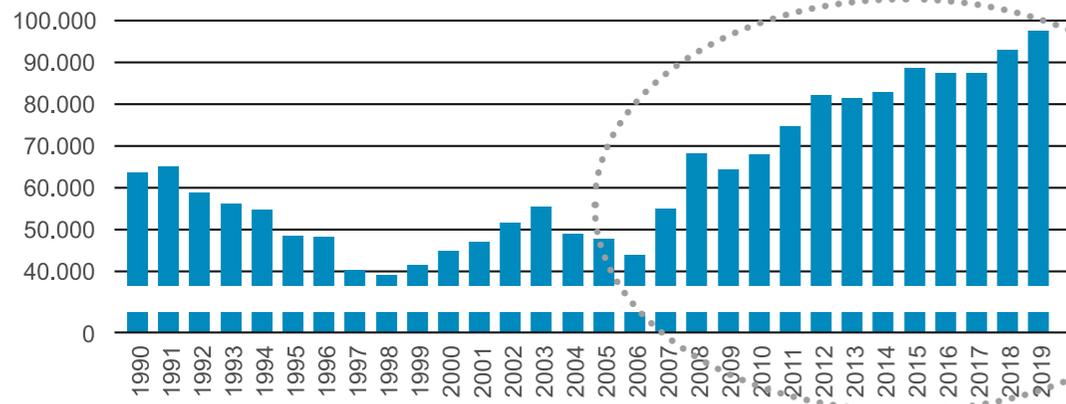
Einnahmen der Stadt\*  
Kurtaxe  
**921.000 €**  
Fremdenverkehrsbeitrag  
**234.000 €**

Werte von 2018

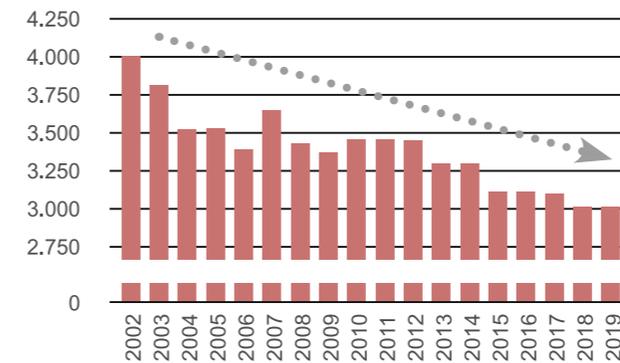
Entwicklung der Übernachtungen im Langzeittrend (Kliniken + Tourismus)



Entwicklung der Gästeankünfte im Langzeittrend (Kliniken + Tourismus)



Entwicklung der Bettenzahlen (Kliniken + Tourismus)

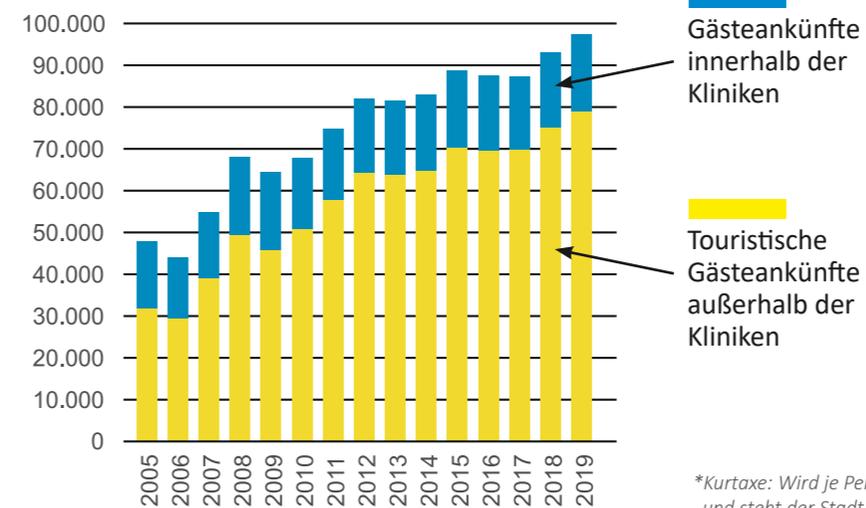


**1.000**  
Betten weniger

Bettenzahl geht zurück

Bad Dürkheim hat seit 2002 etwa 25% der Bettenkapazität verloren.

Vergleich Gästeankünfte Kliniken vs. Tourismus



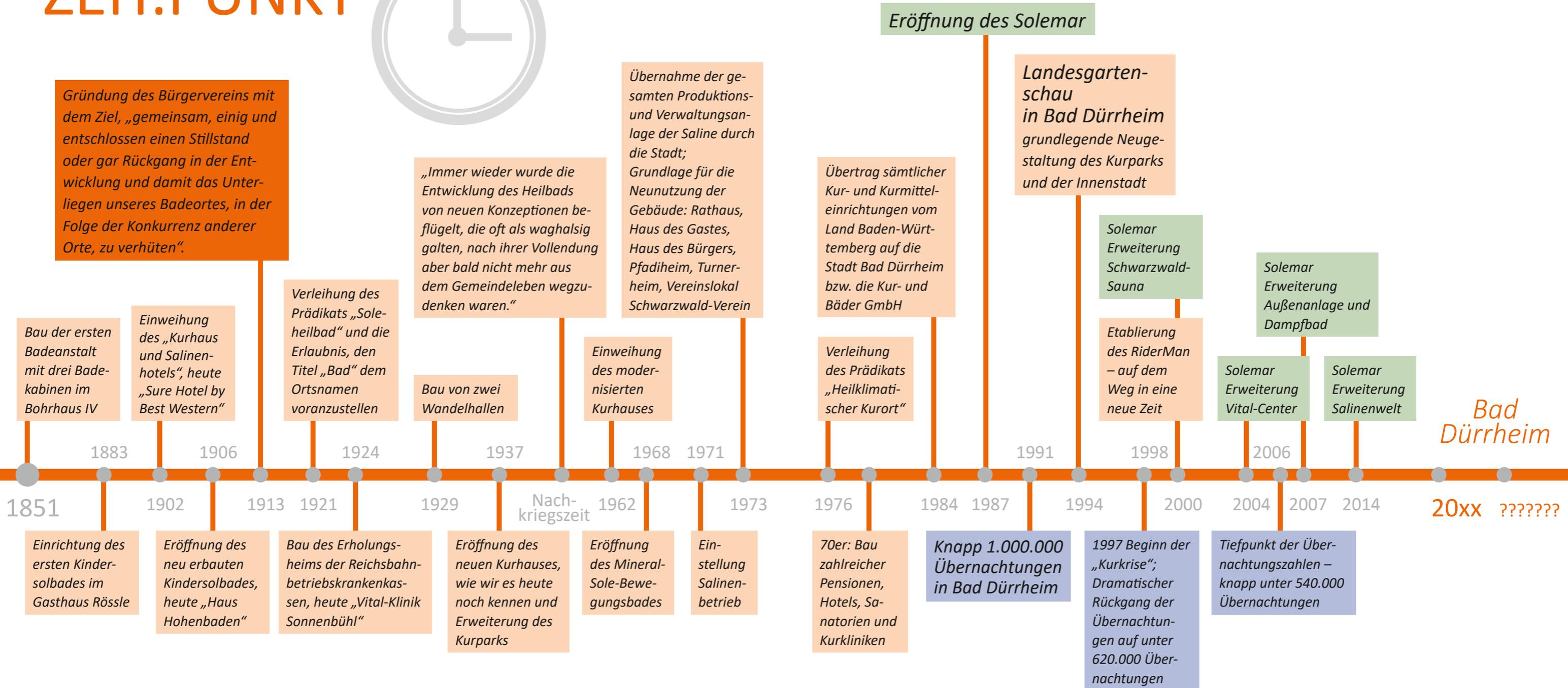
Tourismus ist tragende Säule

Sind die Gästeankünfte im Klinikbereich seit Jahren nahezu unverändert, so ist im gleichen Zeitraum die Anzahl der Gästeankünfte im Tourismus um mehr als das 2,5-fache gestiegen.

\*Kurtaxe: Wird je Person und entgeltlicher Übernachtung erhoben und steht der Stadt zur Verfügung.

Fremdenverkehrsbeitrag: Alle Unternehmen in Bad Dürkheim die vom Tourismus profitieren bezahlen hierzu ihren Beitrag.

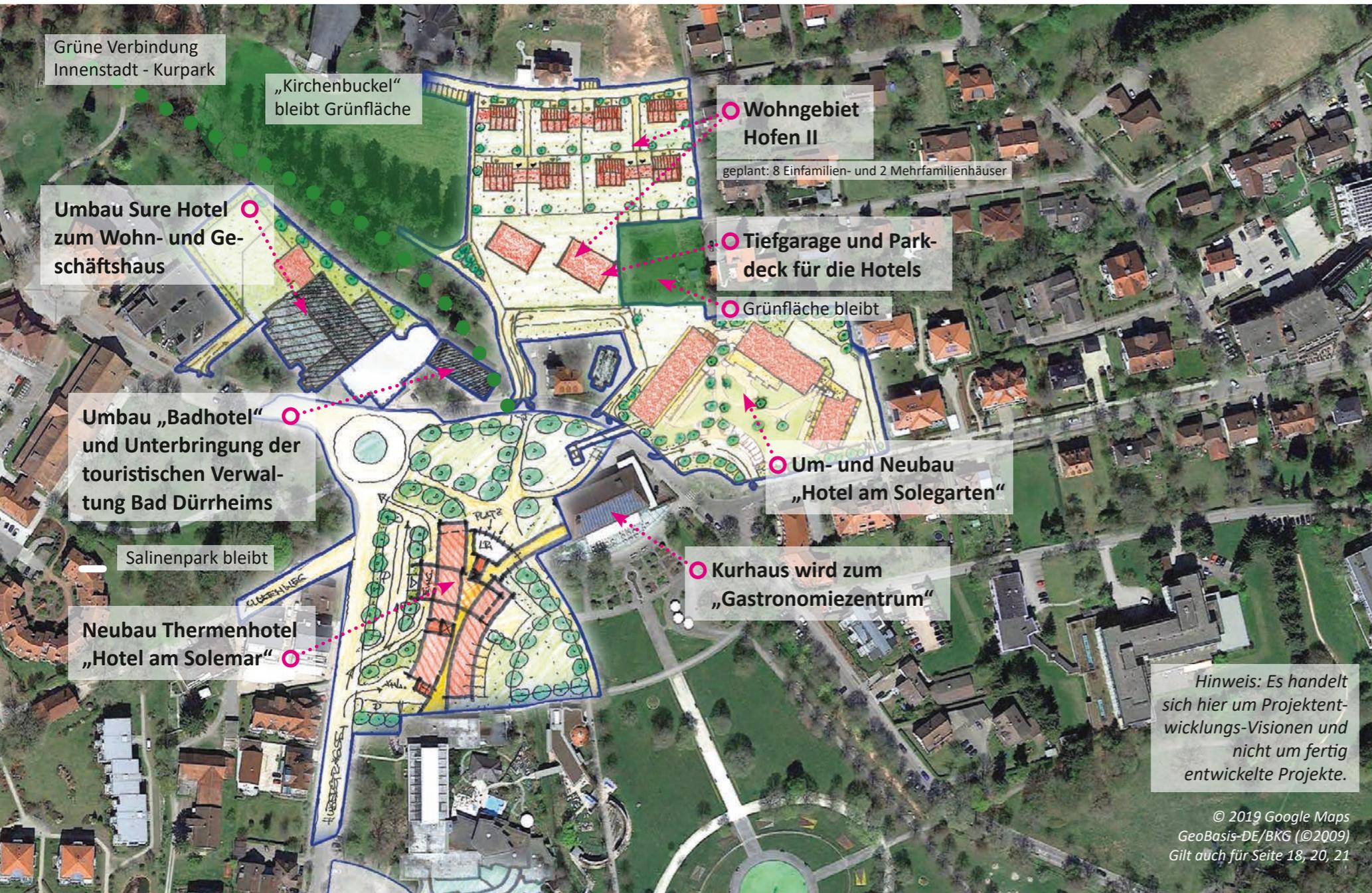
# ZEIT.PUNKT



# Unsere Vision

dem Gemeinderat am 11.01.2018 präsentiert

# Bad Dürrhein im Wandel



Mit Beginn des Bürgerbeteiligungsprozesses „Perspektiven im Herzen von Bad Dürrhein“ wurde der Startpunkt zur Weiterentwicklung der Innenstadt und des Kurgebietes gesetzt. Klares Ziel ist, durch gezielte Projektentwicklung Bad Dürrhein zukunftsfähig zu machen.

„Perspektiven im Herzen von Bad Dürrhein“, das haben wir wörtlich genommen und bieten genau diese Perspektiven mit unseren geplanten Projekten an.

- Notwendige, sinnvolle Erweiterung der Hotellandschaft
- Effektive Einbindung und Nutzung des Kurhauses, um aus einem jährlichen Defizit von mehreren 100.000 Euro ein sich selbst tragendes Gastronomieangebot zu machen
- Herausarbeitung der historischen Bausubstanz und Umwandlung des jetzigen Sure Hotel
- Zentralisierung der touristischen Verwaltung im historischen und zentral gelegenen ehemaligen Badhotel
- Entlastung der Parkplätze durch Bau eines Parkdecks mit Tiefgaragen für die Hotels
- Schaffung von neuem Wohnraum

Energieeffizienz, Klimaschutz, Nachhaltigkeit und Ökologie sind weitere maßgebliche Faktoren in der Umsetzung.

## Neubau Hotel am Solemar 4\*S



### Aushängeschild für Bad Dürrhein

Modern, ökologisch und nachhaltig gebaut und so auch bewirtschaftet, wird dieses 4-Sterne Superior Hotel allen Ansprüchen gerecht und zum Aushängeschild in der Bad Dürrheimer Hotellandschaft.

Mit diesem Hotel macht Bad Dürrhein einen Schritt in die Zukunft, um langfristig als besuchenswerte Stadt mit dem richtigen Zusammenspiel von Erholung, Entspannung, Wellness und Work-Life-Balance wahrgenommen zu werden. Ein Angebot in diesem Hotelsegment gibt es bisher in Bad Dürrhein nicht.

Aktuell existiert der Wunsch nach einem solchen Hotel. Die konkreten Planungen und die Architektur werden erst nach dem geplanten Städtebaulichen Wettbewerb erstellt.

Für die Gäste der Hotels soll das Kurhaus als zukünftiges, modernes Gastronomiezentrum zur Verfügung stehen. Das bisher für die Stadt hoch defizitär betriebene Kurhaus wird hierdurch wirtschaftlich. Die Lage direkt beim Kurpark und Solemar machen diese Hotels für Gäste besonders attraktiv. Die kurzen Wege in das Stadtzentrum sorgen für eine Belebung und bringen Kaufkraft in die Stadt.

## Um- und Neubau Hotel SoleGARTEN 3\*S



### Sinnvolle Ergänzung im Hotelbereich

Ruhig und direkt am Kurpark gelegen befindet sich das Hotel SoleGARTEN in bester Lage in Bad Dürrhein. Kapazitiv ist das Hotel SoleGARTEN an einem Endpunkt angekommen. Durch die zweigeteilte Gebäudestruktur ergeben sich zudem ineffektive Arbeitsabläufe. Um dem gewachsenen Anspruch der Gäste auch in Zukunft gerecht zu werden ist eine Veränderung notwendig. Geplant ist der Abbruch des vorderen Gebäudeflügels und der Neubau eines zusätzlichen Hoteltrakts. Der hintere Gebäudebereich wird umgebaut und modernisiert.

Das neue 3\*S Hotel SoleGARTEN wird zur Stärkung des Tourismus in Bad Dürrhein beitragen und das vorhandene Hotelangebot sinnvoll erweitern. Im Hotel wird es eine Lobby, Frühstückslounge und einen Konferenzbereich geben.

## Umbau Sure Hotel (ehem. Hotel Soleo) zum Wohn- und Geschäftshaus



### Zukunftsszenarien und Ideen für Nutzungen

Das Gebäude des heutigen Sure Hotel by Best Western (ehemals Hotel Soleo) wurde ursprünglich als Kurheim-Sanatorium genutzt und war in früheren Zeiten ein gerne und oft genutztes Fotomotiv. Leider wurden in den 70er-Jahren für die Umnutzung als Hotel einige gravierende Um- und Anbauten durchgeführt, so dass die ursprüngliche Optik zu weiten Teilen verloren ging.

Heute stellt sich die Frage, welche Nutzung dieser Gebäudekomplex in Zukunft haben kann. Gebäudestruktur und Alter des Gebäudes machen es schwierig einen hochwertigen Hotelbetrieb längerfristig aufrecht zu erhalten. Dies wäre nur mit einem immensen finanziellen Aufwand möglich.

### Architektonisches Highlight

Architektonisch gesehen bietet das Gebäude enormes Potenzial. Durch die zentrale Lage in der Kernstadt und direkt am Kurpark gelegen, kann durch Herausarbeitung der historischen Bausubstanz wieder ein, den historischen Vorlagen nahekommendes, Gebäudejuwel entstehen.

### Umwandlung in Wohn- und Geschäftshaus

Unser Ziel: Auf Grund der Gebäudestruktur ist eine Weiterführung als, einem dem Marktstandard entsprechendem, Hotel in den kommenden Jahren so nicht möglich. Durch die angedachten Um- und Rückbaupläne wird das Sure Hotel in ein attraktives Wohn- und Geschäftshaus umgewandelt.

### Rückbau zu historischem Charakter

Für den Rückbau ist geplant, dass die obersten Stockwerke wieder den historischen Charakter erhalten. Ebenfalls sollen die Anbauten zwischen dem Hotel Soleo und dem ehemaligen Badhotel abgerissen werden. So entstehen wieder zwei eigenständige Gebäude, welche sich harmonisch in das Umfeld einfügen.

Sind die Flachdachanbauten verschwunden entsteht zwischen den beiden Gebäuden ein zusätzlicher Vorplatz, der sich sehr positiv auf das Gesamtbild auswirken wird und einen harmonischen Übergang zu den bisherigen Freiflächen darstellt. Der rückseitige Weg zum Hindenburgpark wird so offener und zusätzlich aufgewertet. Ebenfalls gewinnt die nach vorne sich öffnende Sicht zum Kurpark und Salinenpark an Raum.

Die sich auf dem Gelände befindende Kapelle soll erhalten bleiben und bietet Potenzial zur individuellen Nutzung.