

STADT AARAU



• aarau
standortförderung

KONZEPT STÄRKUNG DES ÜBERNACHTUNGS- STANDORTES AARAU

Vom Stadtrat beschlossen am 27. März 2023



Impressum

Trägerin

Aarau Standortförderung
Stadt Aarau, vertreten durch den Stadtrat

Projektteam

Danièle Turkier, Aarau Standortförderung
Anna Borer, Stadtentwicklung

Version

Stand: 30. März 2023

Inhaltsverzeichnis

VORWORT.....	4
1. Einleitung.....	5
2. Bestandesanalyse	6
2.1 Hotellerie.....	6
2.2 Parahotellerie.....	6
2.3 Weitere Unterkunftsmöglichkeiten	7
2.4 Unterkunftsmöglichkeiten in Planung.....	7
2.5 Businessapartments als Trend	8
2.6 Airbnb als Trend	8
3. Situation in vergleichbaren Städten	9
4. Erfolgsfaktoren für einen Übernachtungsstandort	10
4.1 Leitfaden "Ansiedlung von Feriendörfern und Hotels"	10
4.2 Lage und Erreichbarkeit	12
4.3 Zimmerzahl.....	12
4.4 Innovation und Nachhaltigkeit.....	13
4.5 Zeitgemässe Hotelkonzepte.....	13
5. Ziel: breit aufgestelltes und nachhaltiges Übernachtungsangebot	14
5.1 Angestrebte Anzahl Hotel und Zimmer/Betten	14
5.2 Angestrebte Kundensegmente.....	14
5.3 Kundenerlebnisse.....	15
5.4 Umgang mit Businessapartments und Airbnb	16
5.5 Verortung der angestrebten Übernachtungsmöglichkeiten	16
6. Strategie zur Erreichung eines breit aufgestellten und nachhaltigen Übernachtungsangebots.....	18
A. Steigerung der Attraktivität der Destination Aarau	18
B. Ausbau des Übernachtungsangebots mittels aktiver Bodenpolitik ..	19
C. Förderung eines diversifizierten Angebots	20
D. Beitrag zu Stadtbild und Stadtleben.....	20
E. Hotelinvestitionen mittels Anreizen fördern	20
7. Indikatoren	22
8. Anhang.....	23
8.1 Hotelgäste	23
8.2 Logiernächte.....	23
8.3 Situation in vergleichbaren Städten: detaillierte Zahlen.....	23
9. Beilagen	27

VORWORT

Liebe Leserin, lieber Leser

Die Stadt Aarau hat sich in den letzten Jahrzehnten in vielerlei Hinsicht positiv entwickelt. Als Zentrum einer mittelgrossen Agglomeration ist Aarau attraktiver Wohn- und Arbeitsort, vielfältige Kultur- und Sportstadt und bestens an die nationalen Schienen- und Strassennetze angebunden.

Trotz aller Vorzüge ist Aarau nie zur Tourismus-Destination geworden. Entsprechend bescheiden sind die verfügbaren Übernachtungsmöglichkeiten in der Hotellerie und Parahotellerie. Zur Stärkung der lokalen und regionalen Perspektiven in der Veranstaltungsbranche, aber auch im Kultur- und Sportbereich, ist ein Ausbau der Hotelinfrastruktur sinnvoll und notwendig.

Mit dem vorliegenden Konzept, das von der Stadt Aarau gemeinsam mit der Stiftung Aarau Standortförderung erarbeitet wurde, werden die Rahmenbedingungen, die Zielrichtungen und mögliche Massnahmen zur Verbesserung der Übernachtungsmöglichkeiten in Aarau definiert.

Dr. Hanspeter Hilfiker
Stadtpräsident

1. Einleitung

Die Stadt Aarau hat sich seit dem 18. Jahrhundert zu einer bedeutenden Handels- und Industriestadt entwickelt. Als Kantonshauptstadt ist sie ab dem 19. Jahrhundert parallel dazu zu einem wichtigen Verwaltungsstandort geworden. Dank der guten Verkehrsanbindung ist Aarau ein beliebter Veranstaltungsort, auch für nationale Anlässe. Die ergänzenden Angebote in Kultur und Sport sind in den letzten Jahren laufend ausgebaut worden. Aarau war demgegenüber nie Kurort oder Feriendestination. Es bestanden deshalb nie viele Übernachtungsmöglichkeiten. Heute verfügt Aarau über weniger Logiermöglichkeiten als vergleichbare Schweizer Städte.

Mit der geplanten Schliessung des Hotels Aarauerhof verschärft sich der Bettenmangel in Aarau. Inklusiv Aarauerhof gibt es aktuell 109 Hotelzimmer in Zentrumsnähe (133 in Aarau insgesamt). Nach der Schliessung dieses Hotels wären es noch 34 Zimmer in Zentrumsnähe. Ein Mangel an Logiermöglichkeiten hat negative wirtschaftliche Folgen: So gefährdet er die Durchführung von mehrtägigen Veranstaltungen, bei welchen nahe Übernachtungsmöglichkeiten erwartet werden. Ebenso schmälert er die Perspektiven der Stadt Aarau als Tourismus-, Kultur- und Kongressstandort. Denn: Je mehr Besuchende in Aarau übernachten, desto höher ist die Wertschöpfung, welche in der Region verbleibt:

Kanton Aargau (2006)	Ausgaben pro Tag/Person
Übernachtende Gäste und Tagesgäste (Durchschnitt)	CHF 54.-
Tagesgäste	CHF 42.-
Übernachtende Gäste (inkl. Para Hotellerie)	CHF 124.-
Hotelgäste	CHF 204.-
Ferienwohnungen/B&B-Gäste	CHF 91.-
Gäste Gruppenunterkünfte/Jugendherbergen	CHF 92.-
Campinggäste	CHF 54.-
Besucher/-innen von Privatpersonen	CHF 56.-
Ausländische Patienten in Spitälern*	CHF 1'250.-

Tabelle 1 Ausgaben Pro Tag/Person abhängig von der Übernachtung

(Quelle: Schätzungen Rütter + Partner; * StatSanté BFE)

Weitere Informationen in Beilage 1, Touristische Informationen Kanton Aargau

Mit dem vorliegenden Konzept will der Stadtrat aufzeigen, wie mittelfristig das Angebot an Übernachtungsmöglichkeiten in Aarau erhöht und damit der Nachfrage, v.a. nach Business- und Freizeitaufenthalten, nachgekommen werden kann.

2. Bestandesanalyse

Aarau verfügt über wenige, wenn auch durchaus gut etablierte Übernachtungsmöglichkeiten. Im Folgenden wird unterschieden zwischen den Bereichen "Hotellerie", "Parahotellerie" und "weitere Unterkunftsmöglichkeiten". Geplante Unterkünfte werden, soweit bekannt, ebenfalls erfasst.

2.1 Hotellerie

Unterkunft	Kategorie	Anzahl Zimmer	Anzahl Betten	Preise
Hotel Aarauerhof*	***	75	115	Ab CHF 140.-
Hotel Kettenbrücke	****	27	54	Ab CHF 190.-
Hotel Sternen	***	21	42	Ab CHF 110.-
Hotel Schützen	-	10	15	Ab CHF 109.- (Einzelzimmer) ab CHF 166.- (Doppelzimmer)
4 Hotels		133	226	

Tabelle 2 Hotels in Aarau (Stand Sommer 2022)

(Quelle: Aarau Standortförderung)

* als Zwischennutzung von b-smart bis Ende 2024 betrieben

2.2 Parahotellerie

Bed & Breakfast (in der Altstadt)

In der Altstadt gibt es drei Altstadthäuser, welche mit viel Liebe zu Details zu B&Bs umgebaut wurden und jeweils zwei bis vier Gästezimmer (teilweise bis zu 4 Personen) anbieten.

Unterkunft	Anzahl Zimmer	Anzahl Betten	Preise
Zum Graf	4	12	ab CHF 95.- (Einzelnutzung) ab CHF 160.- (Doppelnutzung)
Tuch&Laube	4	10	ab CHF 80.- (Einzelnutzung) ab CHF 120.- (Doppelnutzung)
Brunchgöttin	2	4	ab CHF 105.- (Einzelnutzung) ab CHF 125.- (Doppelnutzung)
3 B&Bs	10	26	

Tabelle 3 Übersicht Bed & Breakfast in der Altstadt Aarau

(Quelle: Abschätzung Aarau Standortförderung)

Bed & Breakfast (in den Quartieren)

Zudem gibt es nebst kleinen Privatanbietern mit einzelnen Zimmern in den Quartieren noch das Gästehaus im Zelgli, welches vier Zimmer zur B&B-Nutzung vermietet, die übrigen Zimmer decken Langzeitaufenthalter ab. Das Gästehaus wird Mitte 2023 geschlossen.

Unterkunft	Anzahl Zimmer	Anzahl Betten	Preise
Gästehaus	4	8	ab CHF 64.- (Einzelnutzung) ab CHF 108.- (Doppelnutzung)
11 weitere B&Bs*	18	33	
12 B&Bs	22	41	

Tabelle 4 Übersicht Bed & Breakfast ausserhalb der Aarauer Altstadt

(Quelle: Abschätzung Aarau Standortförderung)

* Aarau Info sind nicht alle B&Bs bekannt.

2.3 Weitere Unterkunftsmöglichkeiten

Camping Stellplätze im Schachen

Die vier Camping Stellplätze im Schachen sind bei Besuchenden besonders beliebt. Sie sind stadtnah und kostengünstig. Das Pricing orientiert sich noch an den Parkgebühren und wird gegenwärtig überarbeitet.

Jugendherbergen

Eine Jugendherberge fehlt bisher in Aarau. Unterschiedliche Bemühungen seitens Aarau Standortförderung sind in der Vergangenheit unter anderem an den Rendite-Anforderungen der Immobilienfirmen gescheitert.

In der weiteren Region gibt es folgende Jugendherbergen:

- Baden (83 Betten)
- Beinwil am See (82 Betten)
- Brugg (49 Betten)
- Zofingen (wurde per 31.12.2021 geschlossen)

Kreative und Pop-up Unterkünfte

Neuartige, kreative Übernachtungskonzepte bieten Erlebnisse, ziehen Besuchende aus nah und fern an und lassen sich deshalb bestens bewerben. Erste Kontakte mit Anbietern wurden geknüpft (z.B. daytrippers.ch, LittleCITY und drümalzwei,5). Schweiz Tourismus hat für besondere Unterkünfte die Kampagne "Million Stars Hotel" lanciert, die allenfalls mit genutzt werden könnte.

2.4 Unterkunftsmöglichkeiten in Planung

In verschiedenen Entwicklungs- und Transformationsgebieten der Stadt sind Hotelnutzungen mit unterschiedlichen Zeithorizonten in Planung:

- Im "Masterplan Kaserne Aarau" wurde die Hotelnutzung durch Stadt- und Regierungsrat festgesetzt. Eine Realisierung ist ab 2030 möglich.

- Im Torfeld Süd wird die Hotelnutzung mit dem revidierten Gestaltungsplan ermöglicht. Die Eigentümerin beabsichtigt, ein auf den Markt zugeschnittenes Konzept zu erarbeiten. Aktuell wird eine Kombination von herkömmlichen Hotelzimmern und Microapartments angestrebt. Der Zeitpunkt der Realisierung ist abhängig von den laufenden Rechtssetzungs- und Beschwerdeverfahren.
- Im Entwicklungsgebiet Telli Ost wird zurzeit gemeinsam mit den Grundeigentümerschaften ein Entwicklungsrichtplan erarbeitet. Eine Hotelnutzung ist denkbar.
- Auch im Torfeld Nord sind Hotelnutzungen denkbar. Die Erarbeitung einer Entwicklungsvorstellung, gemeinsam mit den Grundeigentümern, startet 2023.

2.5 Businessapartments als Trend

Aktuell planen Investoren gerne Businessapartments, da die Finanzierung durch die Banken attraktiver ist. Zudem wird teilweise darauf spekuliert, die Businessapartments bei Bedarf in Wohnungen umbauen zu können.

Businessapartments werden eher für längere Aufenthaltsdauern nachgefragt, Hotels für kürzere. Was Betrieb und Abläufe betrifft, empfiehlt sich eine Kombination Hotel / Business-Apartments.

Den Trend nach Business-Apartments gilt es gut zu verfolgen, da die Gefahr von Überkapazitäten besteht.

2.6 Airbnb als Trend

Die Anzahl an Airbnb ist in Aarau aktuell gering. Sie stellen bisher, entgegen Tendenzen in anderen Städten, keine Konkurrenz zum Wohnangebot dar. Die Entwicklung gilt es im Auge zu behalten.

3. Situation in vergleichbaren Städten

Die Stadt Aarau ist nur beschränkt mit anderen Städten vergleichbar. Sie ist trotz einer relativ geringen Einwohnerzahl das Zentrum einer mittelgrossen Agglomeration und deckt als Kantonshauptstadt vergleichsweise viele Zentrumsfunktionen ab. Dennoch verfügt Aarau – im Vergleich zu anderen Städten – über wenig Hotelangebote.

Stadt	Einwohnerzahl, gerundet	Anzahl Hotel	Anzahl Zimmer	Anzahl Betten
Aarau	22'000	4	133	226
Baden	20'000	9*	553	968
Olten	19'000	6	279	492
Solothurn	17'000	10	293	553
Zug	30'000	7	375	600

Tabelle 5 Anzahl Hotel mit Zimmer und Betten in vergleichbaren Städten (Stand Sommer 2022)

(Quelle: lokale Tourismusorganisationen)

*inkl. Jugendherberge

Detaillierte Zusammenstellung in Anhang 8.3

In Baden war die Hotelsituation vor einigen Jahren ähnlich, aber nicht so prekär wie in Aarau. 2005 verfügte Baden über sechs Hotels mit rund 250 Zimmern. Um die Anzahl Betten zu erhöhen, wurden unterschiedliche Massnahmen ergriffen, etwa die Gründung der Interessensgemeinschaft "Hotels Region Baden" oder die Erhebung der "City Tax" in der Höhe von CHF 2.50. Dies erfolgte mit der Einwilligung der Hotels und der Unterstützung mehrerer Badener Grossunternehmer/-innen. So konnte der Standort Baden den Bettenmangel beheben und bietet heute eine breite Auswahl an unterschiedlichen Unterkünften. Aktuell werden in Baden neun zentral gelegene Hotels mit rund 565 Zimmer betrieben. Da Baden näher an Zürich liegt, ist das Preissegment in Baden höher als in Aarau.

4. Erfolgsfaktoren für einen Übernachtungsstandort

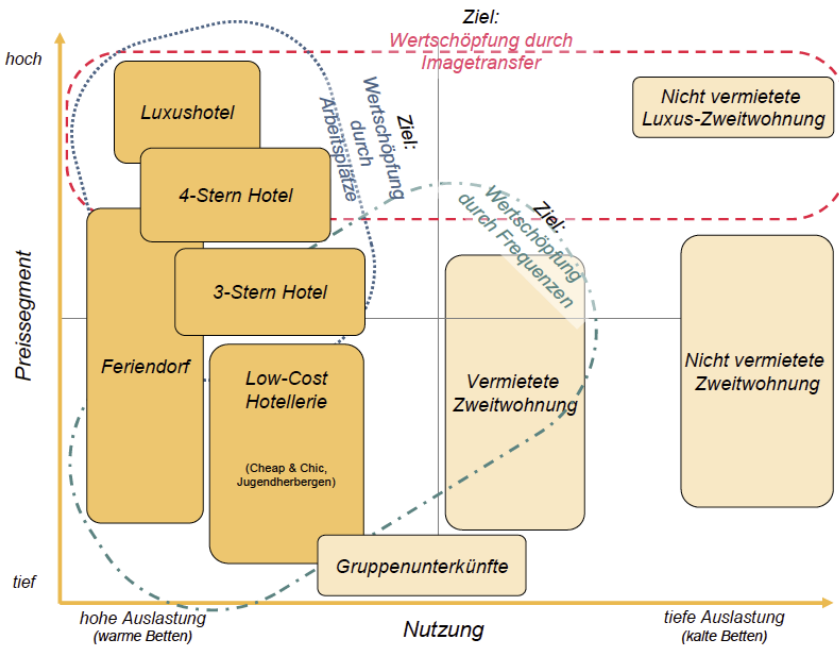
4.1 Leitfaden "Ansiedlung von Feriendörfern und Hotels"

Die Bergregionen Bern, Graubünden und Wallis haben 2010 zusammen mit Lantal GreenParks einen Leitfaden publiziert, wie vorzugehen ist bei der Ansiedlung von Feriendörfern und Hotels. Einige der Ansätze sind auch für Aarau anwendbar. Der Leitfaden befindet sich in Anhang 2.

Der Leitfaden zeigt unter anderem folgende Erfolgsfaktoren auf:

- Eine aktive Bodenpolitik der Gemeinde und konkrete Entwicklungsziele sind Schlüsselfaktoren für den langfristigen Erfolg einer Tourismusdestination.
- Gemeinden, die über eine geschickte Boden- und Wirtschaftspolitik attraktive Voraussetzungen für den Tourismus schaffen, haben am ehesten Chancen auf langfristigen Erfolg.
- Empfohlene Rollen einer Gemeinde: Rahmenbedingungen proaktiv gestalten, finanzielle Beiträge gewähren und in Projekte investieren.
- Gemeinden können die touristische Entwicklung am besten unterstützen, indem sie geeignete Flächen verfügbar machen. Die Destinationen unterliegen oft der Versuchung, Projekte an den gerade zur Verfügung stehenden Standorten zu realisieren. Dies hat zur Folge, dass die Angebote nicht aufeinander abgestimmt sind und somit kein zusammenhängendes bzw. harmonisches Angebot entwickelt werden kann. Dies hat eine mittelmässige Qualität zur Folge.
- Gelingt es, ein (Flaggschiff-)Hotel in eine Destination zu bringen, ist ein Imagegewinn für die Destination durchaus möglich.
- Günstigere Beherbergungsformen können dazu führen, dass die Gäste mehr Leistungen ausserhalb der Unterkunft beziehen und sich somit in der Destination selber die Wertschöpfung und Auslastung erhöht.
- Eine gute Mischung von Angeboten ist wichtig (Abbildung 1). Dabei ist der Luxus-Sektor sowie die Feriendörfer für einen kleinen Standort wie Aarau wenig zielführend.

Abbildung 1: Kategorien von Unterkünften
 (Quelle: Leitfaden "Ansiedlung von Feriendörfern und Hotels", 2010)

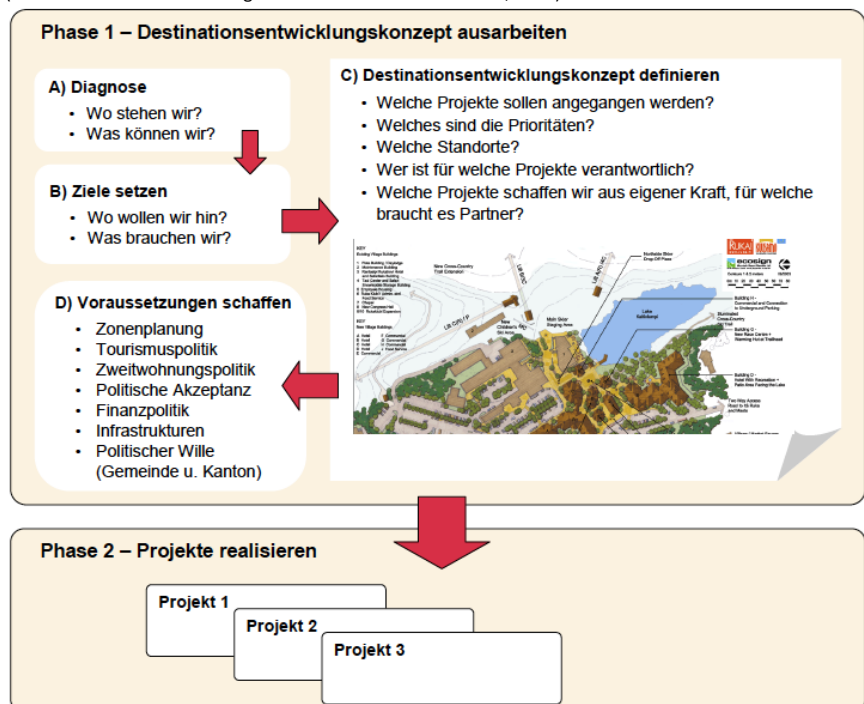


Der Leitfaden empfiehlt ein Vorgehen in zwei Schritten (Abbildung 2). Das vorliegende Konzept entspricht der Umsetzung von Phase 1, Schritte A) bis C), adaptiert auf die lokalen Gegebenheiten in Aarau.

Schritt D) wird im Rahmen des vorliegenden Konzepts in der Strategie (Kapitel 7) auf Aarau massgeschneidert.

Die Phase 2 ("Projekte realisieren") entsprechen der Umsetzung des Konzeptes und folgt auf dessen Erarbeitung.

Abbildung 2: Vorgehen zur Entwicklung von Übernachtungsdestinationen
(Quelle: Leitfaden "Ansiedlung von Feriendörfern und Hotels", 2010)



4.2 Lage und Erreichbarkeit

Für einen erfolgreichen Hotelbetrieb ist eine zentrale und gut erreichbare Lage, insbesondere bei einem Stadthotel, das A und O. Weiter sollen Angebote für Einkäufen, Verpflegung, Ausgehen und Freizeit in unmittelbarer Nähe zur Verfügung stehen. Nicht zwingend muss ein Hotel all diese Leistungen selber abdecken. Businesshotels befinden sich idealerweise in der Nachbarschaft der Besuchsziele ihrer Gäste. Es ist zudem wichtig, dass den Kunden nahe Parkmöglichkeiten oder andere attraktive Mobilitätskonzepte zur Verfügung stehen, in Abstimmung mit den übergeordneten lokalen und regionalen Mobilitätszielen.

4.3 Zimmerzahl

Die ideale Zimmeranzahl für rentable Hotelbetriebe legt je nach Rahmenbedingungen und Konzept bei minimal 25 bis 30 Zimmern. Je grösser ein Hotel ist, desto rentabler kann es betrieben werden. Dadurch wird bei Neubauten eine Zimmeranzahl zwischen 50 und 100 Zimmer empfohlen.

4.4 Innovation und Nachhaltigkeit

Damit ein Betrieb rentiert, ist der schonende Umgang mit Ressourcen nötig, sei es baulich oder im Alltag mit Lebensmitteln oder auch im allgemeinen Umgang mit Ressourcen. Dies auch in Anbetracht der städtischen und (inter-)nationalen Umwelt- und Klimaziele. Für den Betrieb eines Hotels ist ein professionelles und innovatives Management mit hohem Identifikationsfaktor mit Aarau erwünscht. Zudem ist aus Sicht Standortförderung ein modernes, attraktives und urbanes Konzept die Basis für einen erfolgreichen Hotelbetrieb. Um ein Hotel rentabel zu betreiben, muss dieses schlank aufgestellt sein (Mitarbeiter/Organisation).

Internationale Hotelgruppen mit entsprechenden Konzepten und mehreren Betrieben bieten mehr Flexibilität und können viele Bedürfnisse abdecken.

Denkbar sind auch regional verankerte Gruppen, die im Hotelgeschäft aktiv sind. In der Region Aargau sind dies etwa Aargauhotels oder die Eglin Gruppe. Auch der Gasthof Schützen ist geeignet. Diese zeichnen sich dadurch aus, dass ihre Betriebe professionell mit Flexibilität wie auch persönlichem Engagement erfolgreich geführt und nicht unpersonlich gemanaged werden.

4.5 Zeitgemässe Hotelkonzepte

Attraktive Hotels bieten unterschiedliche, zeitgemässe Angebote an einem Standort. Das Spektrum reicht von Economy-Design, über Lifestyle- bis zu besonderen Preisangeboten. Zielgruppen und Aufenthaltsdauern können sehr unterschiedlich sein.

Mögliche Hotelkonzepte, die auch für Aarau in Frage kommen, sind:

- B&B Hotels www.hotel-bb.com
- Prizeotel www.prizeotel.com
- Stay Kooook www.staykooook.com
- Moxy Hotels www.marriott.com/hotels/travel/brnox-moxy-bern-expo
- Harry's Home www.harrys-home.com
- Accor all.accor.com/switzerland/

5. Ziel: breit aufgestelltes und nachhaltiges Übernachtungsangebot

Aarau ermöglicht ein breit aufgestelltes und nachhaltiges Angebot an Hotellerie und Parahotellerie

Mehrere zentral gelegene Hotelangebote erfüllen unterschiedliche Kundenbedürfnisse und tragen in Aarau zu einem attraktiven Stadtbild und einem belebten Zentrum bei. Zumindest ein zentral gelegenes grösseres Hotel soll dem Hotelstandort Strahlkraft verleihen. In den Quartieren bestehen an geeigneten Lagen Unterkunftsangebote. Dies wertet die Stadt Aarau auf und die lokale und regionale Wertschöpfung wird langfristig erhöht.

Ein angemessenes Angebot an Übernachtungsbetten ermöglicht es Besuchenden, länger in der Stadt zu verweilen und trägt somit zur lokalen und regionalen Wertschöpfung bei. Es unterstützt die Durchführung von Veranstaltungen und Kongressen. Übernachtungsgäste bringen Frequenzen in die Alt- und Innenstadt und tragen zu lebendigen Quartieren bei. Hotel- und Parahotelnutzungen sind attraktiv für historische, aber auch für neue Bauten.

5.1 Angestrebte Anzahl Hotel und Zimmer/Betten

Das geschätzte Potenzial für Aarau liegt aktuell bei mindestens 150 zusätzlichen Hotelzimmern (total also gegen 300 Zimmer). Im Vergleich zu anderen Städten und mit einer entsprechenden Vermarktung des Standortes Aarau als Kultur- und Kongressstandort, kann der Standort längerfristig auch insgesamt 450 oder mehr Hotelzimmer absorbieren. Die Zimmer sollen flexibel sein und Einzel- wie auch Doppelbelegungen ermöglichen.

Die Zimmeranzahl pro Hotel ist konzeptabhängig. In Aarau fehlt gegenwärtig vor allem ein zentral gelegenes Flaggschiff-Hotel mit 80 bis 100 Zimmern.

Zusätzlich erscheint ein Potential von zwei bis drei weiteren, zentral gelegenen kleineren Hotels mit je 25 bis 40 Zimmern als realistisch.

Zusätzlich ist das Angebot mit weiteren Unterkunftsmöglichkeiten der gesamten Parahotellerie auszubauen, welche das Angebot an Hotelzimmern ergänzen.

5.2 Angestrebte Kundensegmente

Damit sich die Hotels nicht direkt konkurrenzieren, sind klare Segmentierungen wichtig. Standort und Pricing spielen dabei zentrale Rollen. Die Hotels sollen Business- wie auch Leisure-Kunden positiv ansprechen.

Die Corona-Pandemie hat bewirkt, dass zahlreiche Schweizerinnen und Schweizer die Schweiz bereist und Aarau besucht haben. Diese Besuchenden gilt es weiterhin nach Aarau zu bringen. Zudem sollen mit attraktiven Angeboten Anreize geschaffen werden, dass Tagesbesuchende Logiernächte buchen. Ob Geschäftsreisen dereinst an Attraktivität verlieren, ist derzeit offen. Aus diesem Grund empfiehlt es sich, nicht nur auf Geschäftskunden, sondern auch auf wertschöpfende Kongresse zu setzen.

Relevant sind demnach die folgenden Kundensegmente:

Geschäftskunden (Kurz- und Langzeitaufenthaltende)

Die Übernachtungsmöglichkeit soll nahe der besuchten Organisation / Unternehmung liegen. Für Aarauer Betriebe eignet sich eine zentrumsnahe Lage mit entsprechender Infrastruktur.

Seminar-, Schulungs- und Kongressbesuchende

Übernachtungsmöglichkeiten sind in der Nähe der Tagungsorte am attraktivsten. Für die Aarauer Kultur- und Kongresshäuser sowie für die Aus- und Weiterbildungsstätten dürfte eine zentrumsnahe Lage ebenfalls am erfolgversprechendsten sein.

Privatpersonen (inkl. Fahrradfahrende im Sommer)

Von dieser Zielgruppe, die oft spontan anreist, werden zentrumsnahe, einfachere Übernachtungsmöglichkeiten gewünscht. Für Familien kommen Mehrbettzimmer in Frage. Für die Verpflegung werden Angebote in der näheren Umgebung beansprucht.

Leisure Weekend Gäste

Um das «Rundumerlebnis Aarau» zu vermitteln, werden zentrumsnahe, eher kleinere oder mittlere Hotels benötigt. Dabei handelt es sich auch um kulturell interessierte Personen, da Aarau in diesem Bereich einiges zu bieten hat.

5.3 Kundenerlebnisse

Die konzeptionelle Ausrichtung der angebotenen Erlebnisse soll den Kunden- und Gästebedürfnissen entsprechen. Die Sterne-Klassifizierung ist weniger entscheidend. Das Erlebnis soll im Vordergrund stehen.

Beispiele:

- Alternative Angebote bei Regenwetter, wie beispielsweise Wellness oder Kulturpakete, etwa aus Kooperationen mit Kulturhäusern, um Stornierungen aus Wettergründen zu verhindern.
- Kindergerechte Verpflegung, sowie allgemeine Angebote oder Erlebniswelten sollten für Kinder bereitstehen.
- Der Kanton plant eine Positionierung als Bäder-/Wasserkanton. Aarau kann diese Positionierung aufgreifen (z.B. der Aufwertung des Aareufers im Sinne einer besseren Zugänglichkeit und Attraktivität, mit neuen Angeboten wie einer Wasserwelle oder ufernahen Saunamöglichkeiten, mit der Vermarktung des Aareschwimmens o.ä.)

Die Hotelangebote sollen breite und hybride Zielgruppen abdecken, um die Auslastung zu erhöhen. Dabei kommen auch Alternativen, wie beispielsweise ein Hotelbetrieb in Kombination mit einer Eventlocation, in Frage. Denn ein Betrieb, welcher nicht nur Übernachtungsmöglichkeiten, sondern auch Gastronomie und Events anbietet, kann kundenfreundlich alles aus einer Hand anbieten. Es sollen für Kunden besondere Erlebnisse geschaffen werden, indem Themenwelten aufgegriffen werden. Ein Beispiel ist das Landhotel Hirschen in Erlinsbach mit seinem Weinhaus mit Weinzimmern und der Produktion «Genusswerk». Aarau ist gegenüber zukünftigen neuen Hotellerie-Konzepten mit einer hohen Trendaffinität offen. Die Ausrichtungen sollen unterschiedliche Segmente ansprechen, denn dies ermöglicht eine Hotelauslastung unter der Woche (B2B) und an den Wochenenden (Leisure).

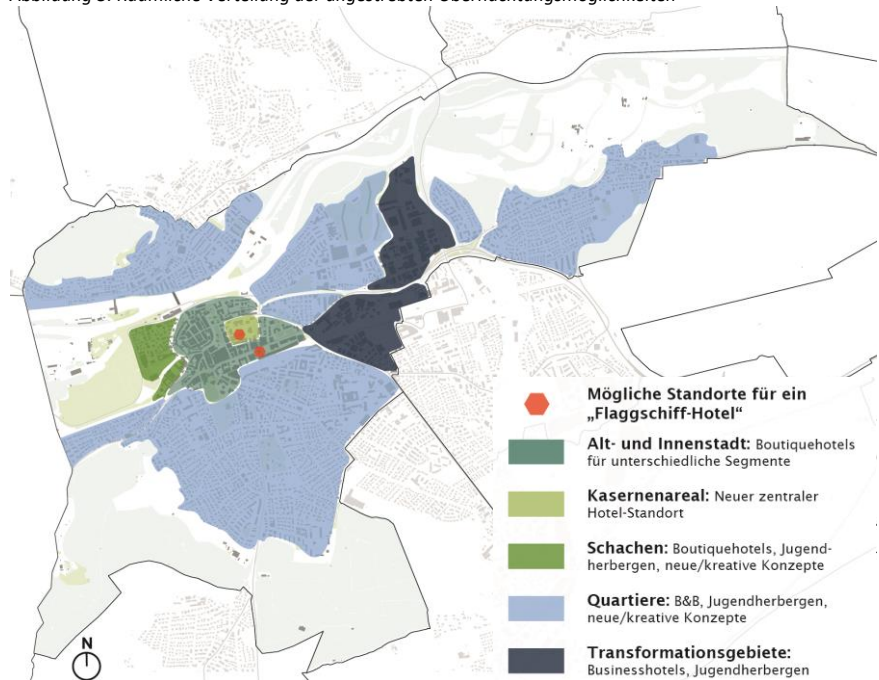
5.4 Umgang mit Businessapartments und Airbnb

Businessapartments können in einem beschränkten Rahmen einen Beitrag zur Entschärfung der Bettenknappheit in Aarau leisten. Unterstützt werden sie nur in einem nachhaltigen Rahmen und wenn ihr langfristiges Fortbestehen beispielsweise durch den Anschluss an ein Hotel sichergestellt ist.

Keinem sichtbaren Bedarf entsprechen in Aarau Airbnb oder ähnliche Angebote. Sie sind organisatorisch häufig intransparent und haben negative, preistreibende Wirkungen auf den Wohnraum. Allfällige autonome Entwicklungen sind aufmerksam zu verfolgen.

5.5 Verortung der angestrebten Übernachtungsmöglichkeiten

Abbildung 3: Räumliche Verteilung der angestrebten Übernachtungsmöglichkeiten



Altstadt und Innenstadt

In Alt- und Innenstädten können Boutiquehotels für unterschiedliche Segmente die Besuchenden begeistern. In Aarau erweisen sich folgende Areale als mögliche Standorte für Hotels mit je mindestens 25 bis 40 Zimmern:

- Amtshaus und Bezirksgericht
- Schlossplatz
- Umnutzung bestehender (Büro-)Liegenschaften von Stadt, Kanton oder privaten Eigentümer/-innen

Zusätzlich ist die Innenstadt idealer Standort für das angesprochene Flaggschiff-Hotel. Im Vordergrund steht das aktuelle Areal des Hotels Aarauerhof, das für einen Neubau mit 80 bis 100 Zimmern geeignet wäre, und/oder ein Neubau im Kasernenareal.

Kasernenareal

Die zentrale Lage des Kasernenareals und die langfristig geplante vollständige oder teilweise zivile Nutzung des grossen Areals bieten beste Möglichkeiten für einen grossen Hotelstandort von 80 bis 100 Zimmern. Ebenfalls wünschenswert wäre hier ein grosses Restaurant, ein solches Angebot fehlt bisher in Aarau, wodurch grössere Gruppen (beispielsweise an einer Tagung oder einem Kongress) nicht verpflegt werden können. Vor 2030 ist eine Realisierung aufgrund der bestehenden Mietverhältnisse aber nicht möglich.

Schachen

Die Lage des Schachens direkt unterhalb der Altstadt und angebunden an Aare und Naherholungsgebiete eignet sich für unterschiedliche Übernachtungsformen. Zu prüfen sind hier zusätzliche Angebote wie Boutiquehotels, Jugendherbergen, aber auch neue, kreative Formen mit variierender Zimmerzahl.

Quartiere

In Wohngegenden sind in erster Linie nicht-störende Nutzungen wie B&B erwünscht. An geeigneten Lagen können auch Jugendherbergen oder neue, kreative Unterkunfts-konzepte entstehen.

Transformationsgebiete

Die heutigen Industriequartiere sind mit der neuen BNO zu Transformationsgebieten geworden. Sie eignen sich für moderne Businesshotels, ev. auch mit einem 24 Stunden Check-In und mit ausreichend Parkmöglichkeiten.

Mögliche Standorte, je mit 50 bis 100 Zimmern, sind:

- Tellli Ost
- Torfeld Süd
- Torfeld Nord

Als Realisierungshorizonte dürften für alle Transformationsgebiete Zeiträume von mindestens 10 bis 15 Jahren realistisch sein.

6. Strategie zur Erreichung eines breit aufgestellten und nachhaltigen Übernachtungsangebots

A. Steigerung der Attraktivität der Destination Aarau

Die bestehende Hotellerie und Parahotellerie wird durch Vernetzung und Angebotsentwicklungen gestärkt, um die Bettenauslastungen zu erhöhen. Allfällige Standortsuchen für Erweiterungen werden unterstützt.

Begründung: Das Angebot an Hotelbetten ist heute sehr beschränkt. Die bestehenden Angebote sollen unterstützt werden und wo möglich weiterbestehen oder wachsen können.

A1 Vernetzung: Gründung eines Stammtischs

Mit regelmässigen Treffen der unterschiedlichen und gezielt gewählten Stakeholder werden Netzwerke gebildet und können aktuelle Themen erkannt und in der Folge proaktiv angegangen werden. Das Format ist in Aarau bekannt und wird aktuell beim Stammtisch Einkaufsstadt erfolgreich angewandt.

A2 Förderung von Austausch und Sensibilisierung

Der Austausch zwischen Hoteliers, Tourismusbranche, Eigentümerinnen und Arealbesitzern, Standortförderung und Stadtentwicklung erhöht die Sensibilisierung auf die Themen und ermöglicht Lösungsfindungen im Bereich der Hotellerie und Parahotellerie.

A3 Überarbeitung und Ausbau Kundenangebote

Zur Steigerung der Nachfrage nach Übernachtungen sind adäquate Angebote zu entwickeln und zu vermarkten. Im Lead ist die Standortförderung. Auch in diesem Bereich bestehen bereits erste Angebote:

- Weekend Packages
- Freiwillige Tourismusabgabe mit entsprechenden Angeboten. Wobei diese freiwillige Abgabe zukünftig ziemlich sicher von einer kantonalen Taxe abgelöst wird.
- Stete Überarbeitung und Erweiterung der Freizeitangeboten
- Stete Begleitung und Erweiterung Märkte und Veranstaltungen

Mögliche neue Angebote, um Nachfrage zu generieren:

- Positionierung von Aarau als Kultur- und Kongressstandort
- Enge Zusammenarbeit mit KuK und weiteren Veranstaltungshäusern (Alte Reithalle, Rennbahn, Aeschbachhalle, Kiff, etc.), um attraktive B2B/B2C-Packages zu schnüren
- Aktivere Vermarktung von KuK und den anderen Veranstaltungshäusern
- Vermarktung von Kultur- und Sportveranstaltungen
- Bestehende Veranstaltungen und Angebote in Übernachtungsangebote integrieren z.B. Rüebliamt, Yoga Tage, Sport
- Tagesbesucher/-innen als Logiergäste gewinnen
- Firmen ansprechen
- B2B-Kunden pflegen

- Ausarbeitung von regelmässigen und mehrtägigen Angeboten
- Kulturelle Weekendpackages mit den Veranstaltungshäusern
- Attraktive Schlechtwetterangebote lancieren
- Erlebnisse schaffen
- Partnerschaft mit Schweiz Tourismus eingehen

A4 Proaktive Vermarktung der Veranstaltungshäuser

Die Veranstaltungshäuser sollen sich proaktiver vermarkten, um ihre Sichtbarkeit zu erhöhen und die Auslastungen zu verbessern. KuK, Alte Reithalle, Kunsthaus, Naturama, KiFF oder Stadtmuseum haben das Potenzial, sich zu Leuchttürmen mit Magnetwirkung zu entwickeln.

B. Ausbau des Übernachtungsangebots mittels aktiver Bodenpolitik

Die Stadt betreibt eine aktive Bodenpolitik mit dem Ziel, für Übernachtungsnutzungen geeignete Flächen zu identifizieren und für entsprechende Projekte verfügbar zu machen.

Begründung: Die Anzahl Übernachtungsmöglichkeiten muss im Verhältnis stehen zur Stadtgrösse und den angestrebten Veranstaltungen, kulturellen und touristischen Angeboten und dem Potential an Kongressen. Eine aktive Bodenpolitik ermöglicht langfristig die besten Chancen für einen gezielten und erfolgreichen Ausbau der Übernachtungsmöglichkeiten.

B1 Prüfung der Umnutzung von stadteigenen und kantonalen Gebäuden und Parzellen

Die Einwohner- und die Ortsbürgergemeinde prüfen, ob eigene oder kantonale Flächen und Liegenschaften für die Unterkunftsnutzung zur Verfügung gestellt werden können. Bei kantonalen Flächen gilt es proaktiv auf den Kanton zuzugehen. Gegebenenfalls müssen Voraussetzungen geschaffen werden, indem Flächen definiert und Zonenänderungen evaluiert werden. Land und/oder Gebäude werden in geeigneter Form (Baurecht, Miete) an die Betreiberschaft weitergegeben, Für Pop-Ups (z.B. Million Stars Hotels) und Testbetriebe (z.B. für Jugendherberge) wird geprüft, ob Gebäude oder Parzellen inkl. Grundinfrastruktur wie Wasser, Abwasser und Strom zur Verfügung gestellt werden können.

B2 Prüfung von Kauf und Abtausch von geeigneten Gebäuden oder geeigneten Parzellen

Die Einwohnergemeinde prüft, ob geeignete Gebäude oder Parzellen gekauft und der Unterkunftsnutzung zugeführt werden können oder ob diese an interessierte Hotelinvestoren weitervermittelt werden können.

B3 Förderung von Hotels im Rahmen von Arealentwicklungen

In geeigneten Arealen wird im Rahmen der Arealentwicklung auf die geeigneten Unterkunftsnutzungen hingewirkt. Wo nötig werden sie in den grundeigentümerverbindlichen Instrumenten festgesetzt und/oder mittels vertraglicher Lösungen vereinbart.

C. Förderung eines diversifizierten Angebots

Unterschiedliche, für verschiedene Zielgruppen passende Übernachtungsmöglichkeiten werden angestrebt.

Begründung: Die Diversifizierung der Angebote (Konzepte, Preissegmente, Standards, Anzahl Betten pro Zimmer) ermöglicht ein natürliches Wachstum des Übernachtungsmarktes und verringert das Risiko der Entstehung von Klumpenrisiken durch nur einen grossen Anbieter oder einseitige Konzeptangebote.

C1 Neue und bestehende Angebote ergänzen den Angebotsmix bedarfsgerecht

Alle Beteiligten achten darauf, dass sich der Angebotsmix insgesamt in ein breit diversifiziertes und bedarfsgerechtes Angebot entwickelt. Aarau Standortförderung behält den Überblick über die Angebote und bietet bei Bedarf entsprechende Beratungen an.

C2 Eine Jugendherberge für Aarau

Eine zeitgemässe Jugendherberge ergänzt an einem gut angebundenen Standort das Übernachtungsangebot in Aarau.

C3 Pop Up Unterkünfte

Der Trend der Pop-Up Unterkünfte wird in Aarau aufgenommen. Entsprechende Angebote werden aktiv unterstützt. Sie schliessen auch kurzfristig die bestehenden Angebotslücken.

D. Beitrag zu Stadtbild und Stadtleben

Hotels in der Alt- und Innenstadt tragen durch ihre attraktive Gestaltung, durch offene und belebte Erdgeschosse sowie durch attraktive und dem Standort angemessene gestaltete Aussenräume sowie durch eigene Aktivitäten zu einer attraktiven Stadt bei.

Begründung: Eine insgesamt abgestimmt gestaltete und belebte Alt- und Innenstadt dient auch den einzelnen Betrieben und der Wertschöpfung.

D1 Beratung und Sensibilisierung im Rahmen von Bauprojekten

Es wird der Dialog zwischen Investoren und der Stadtentwicklung gesucht, um die gegenseitigen Bedürfnisse abzuholen. Hotels können sich im Rahmen von Bauprojekten durch das Stadtbauamt beraten lassen, wie sie Gebäude, Erdgeschosse und Aussenflächen so gestalten können, dass sie einen Mehrwert für die Stadt und die Öffentlichkeit bieten.

E. Hotelinvestitionen mittels Anreizen fördern

Investitionen in ein Hotel sollen auf Aarauer Boden für Investoren attraktiv sein.

Begründung: Investoren sollen über Incentives oder Boni angeregt werden, in Hotels zu investieren. Denn Hotelinvestitionen bergen grössere Risiken als der Wohnungsbau, dadurch ist es wichtig, seitens Politik und Stadtverwaltung Anreize zu schaffen.

E1 Entwickeln von unterschiedlichen Incentives

Die Stadtverwaltung und Aarau Standortförderung prüfen unterschiedliche Incentives für Investoren, um den Hotelbau zu fördern. Z.B.

- Anpassung der BNO, um eine höhere Ausnutzungsziffer bei Hotels zu ermöglichen
- Tiefere Baurechtzinsen für Übernachtungsnutzungen
- Mitfinanzierung von öffentlich nutzbaren Infrastrukturen
- Verwaltungs-Service-Package: Es gibt eine Betreuungsperson bei der Verwaltung, welche sich den Investorenanliegen gezielt annimmt.
- Investoren bei der Suche von Hotelbetreibern unterstützen
- Zur Verfügung Stellung von Infrastruktur wie Bike-Vermietung, Car-Sharing, etc.

7. Indikatoren

Aarau Standortförderung beobachtet und erfasst die Angebotsentwicklung im Bereich Hotellerie. Angebotsentwicklung, gemeinsam mit allfälligen Strategieberichtigungen, werden regelmässig durch den Stiftungsrat von Aarau Standortförderung und den Stadtrat zur Kenntnis genommen.

Hierzu werden die folgenden Indikatoren verwendet:

Steigerung Anzahl Unterkünfte

Die Anzahl Anbieter bei den Hotels und Parahotels erhöht sich mittel- und langfristig.

Steigerung Anzahl Hotelzimmer und -betten

Die in Aarau zur Verfügung stehende Anzahl Hotelzimmer und Betten werden mittel- und langfristig signifikant erhöht.

Steigerung der Hotelübernachtungszahlen

Die Erhöhung der Hotelbetten in Aarau macht sich auch bezüglich der Auslastung in höheren Übernachtungszahlen vom Bundesamt für Statistik bemerkbar.

8. Anhang

8.1 Hotelgäste

Hotelgäste Kanton Aargau (2006)	Frequenzen
1- und 0-Stern	24'000 (4%)
2-Stern	38'000 (6%)
3-Stern	430'000 (66%)
4-Stern	160'000 (25%)

Tabelle 6 Hotelgäste Kanton Aargau nach Sternen
(Quelle: 2022-03-30_Touristische Informationen Kanton Aargau.pdf auf Seite 26)

8.2 Logiernächte

Jahr	2019	%	2020	%	2021	%
Kanton Aargau	751'363	100.0%	410'695	100.0%	526'759	100.0%
Region Aarau	73'030	9.7%	39'265	9.6%	56'942	10.8%
Aarauer Hotels	32'124	4.3%	13'630	3.3%	15'335	2.9%
Aarauer B&Bs	2'455	*	1'825	*	1'879	*

Tabelle 7 Anzahl Logiernächte im Kanton Aargau im Vergleich zu Region und Stadt
(Quelle: HotellerieSuisse: Logiernächte Kantonal Aargau, Bundesamt für Statistik: Beherbergungsstatistik (HESTA) der Logiernächte Region Aarau und Aarauer Hotels, Aarau Standortförderung: Logiernächte Aarauer B&Bs)

* In der kantonalen Statistik werden nur Hotels und Jugendherbergen erfasst. B&Bs sind somit nicht Bestandteil von den kantonalen Zahlen.

8.3 Situation in vergleichbaren Städten: detaillierte Zahlen

Baden

Unterkunft	Kategorie	Anzahl Zimmer	Anzahl Betten	Preise
Aparthotel Baden	***	110	n.a.	ab CHF 99.- (Einzelnutzung) ab CHF 129.- (Doppelnutzung)
Swiss-Belhotel du Parc	****	107	156	ab CHF 135.- (Einzelnutzung) ab CHF 143.- (Doppelnutzung)
Hotel Ibis Neuhof	***	100	142	ab CHF 87.-

Trafo Hotel	***	81	117	ab CHF 139.- (Einzelnutzung) ab CHF 149.- (Doppelnutzung)
Hotel Linde	****	53	72	ab CHF 100.- (Einzelnutzung) ab CHF 160.- (Doppelnutzung)
Atrium-Hotel Blume	***	35	49	ab CHF 135.- (Einzelnutzung) ab CHF 220.- (Doppelnutzung)
Blue City Hotel	****	30	48	ab CHF 143.- (Einzelnutzung) ab CHF 179.- (Doppelnutzung)
Hotel Limmat-hof	****	21	n.a.	ab CHF 192.- (Einzelnutzung) ab CHF 281.- (Doppelnutzung)
Jugendherberge Baden		16	83	
9 Hotels		553	967	

Tabelle 8 Unterkünfte nach Kategorie, Anzahl Zimmer, Betten und Preise in Baden
(Quelle: HotellerieSuisse und Internet)

Olten

Unterkunft	Kategorie	Anzahl Zimmer	Anzahl Betten	Preise
ARTE Seminar- und Konferenz-hotel	****	97	130	ab CHF 114.-
Hotel Amaris	****	76	171	ab CHF 110.-
Hotel Astoria	***	38	64	ab CHF 92.- (Einzelzimmer) ab CHF 106.- (Doppelzimmer)
Hotel Olten	***	32	63	ab CHF 149.-
Hotel Oltnerhof	***	30	54	ab CHF 92.- (Einzelzimmer) ab CHF 109.- (Doppelzimmer)
Hotel Taverne zum Kreuz		6	10	ab CHF 115.- (Einzelzimmer) ab CHF 169.- (Doppelzimmer)
6 Hotels		279	492	

Tabelle 9 Unterkünfte nach Kategorie, Anzahl Zimmer, Betten und Preise in Olten
(Quelle: HotellerieSuisse und Internet)

Solothurn

Unterkunft	Kategorie	Anzahl Zimmer	Anzahl Betten	Preise
H4 Hotel Solothurn	****	100	200	ab CHF 127.-
Boutique Hotel La Couronne	****	37	n.a.	ab CHF 174.- (Einzelzimmer) ab CHF 189.- (Doppelzimmer)
Hotel Roter Turm	***	35	n.a.	ab CHF 109.- (Einzelzimmer) ab CHF 179.- (Doppelzimmer)
Bären Self Check-in Hotel		24	n.a.	ab CHF 90.- (Einzelzimmer) ab CHF 120.- (Doppelzimmer)
Hotel Roter Ochsen	***	22	n.a.	ab CHF 100.- (Einzelzimmer) ab CHF 145.- (Doppelzimmer)
Baseltor Hotel & Restaurant	***	17	n.a.	ab CHF 112.- (Einzelzimmer) ab CHF 135.- (Doppelzimmer)
Hotel Ambassador	***	n.a.	n.a.	ab CHF 96.- (Einzelzimmer) ab CHF 143.- (Doppelzimmer)
Hotel an der Aare Swiss Quality	***	n.a.	n.a.	ab CHF 120.- (Einzelzimmer) ab CHF 160.- (Doppelzimmer)
Gasthof Enge	**	n.a.	n.a.	ab CHF 155.-
Solothurn Youth Hostel		n.a.	n.a.	ab CHF 42.-
10 Hotels		293	553	

*Tabelle 10 Unterkünfte nach Kategorie, Anzahl Zimmer, Betten und Preise in Solothurn
(Quelle: HotellerieSuisse, Solothurn Tourismus und Internet)*

Zug

Unterkunft	Kategorie / Beschreibung	Anzahl Zimmer	Anzahl Betten	Preise
Parkhotel Zug	****	112	160	ab CHF 205.-
City Garden Hotel	****	78	160	ab CHF 205.-
City Hotel Ochsen	****	48	65	ab CHF 185.- (Einzelnutzung) ab CHF 230.- (Doppelnutzung)

Hotel Löwen am See	****	47	66	ab CHF 220.- (Einzelnutzung) ab CHF 260.- (Doppelnutzung)
Hotel Zugertor	***	36	72	ab CHF 128.- (Einzelnutzung) ab CHF 138.- (Doppelnutzung)
Hotel Guggital	***	32	54	ab CHF 125.- (Einzelnutzung) ab CHF 190.- (Doppelnutzung)
Anstatthotel Zug (Aparthotel)	-	22	-	ab CHF 86.-
7 Hotels		375	≈ 600	

Tabelle 11 Unterkünfte nach Kategorie, Anzahl Zimmer, Betten und Preise in Zug
(Quelle: HotellerieSuisse, Zug Tourismus und Internet)

9. Beilagen

- Beilage 1 Touristische Informationen Kanton Aargau, Aargau Tourismus (März 2022)
- Beilage 2 Ansiedlung von Feriendörfern und Hotels – Leitfaden für Gemeinden, Behörden und Tourismuspromotoren, Kanton Bern: beco Berner Wirtschaft, Kanton Graubünden: Amt für Wirtschaft und Tourismus, Kanton Wallis: Dienststelle für Wirtschaftsentwicklung, Landal GreenParks B.V., Niederlande (November 2010)