

**12.1 Studie zur Bedarfseinschätzung – Potentialanalyse für Beherbergungskapazitäten in Heiligenhafen (ift Freizeit- und Tourismusberatung; 2008)**

## ▶ Bedarfseinschätzung – Potenzialanalyse für Beherbergungskapazitäten in Heiligenhafen

Bearbeitung: André Rosinski  
August 2008

**ift Büro Potsdam**  
Benkertstraße 13  
14467 Potsdam  
Tel: 0331-2008340  
Fax: 0331-2008346  
potsdam@ift-consulting.de

**ift Köln**  
Goltsteinstr. 87a  
50968 Köln  
Tel: 0221-98549501  
Fax: 0221-98549550  
info@ift-consulting.de

### ▶ Inhaltsverzeichnis

▶ <b>Ausgangssituation und Aufgabenstellung</b>	S. 3
▶ <b>Allgemeine Marktentwicklung Schleswig-Holstein und Ostsee</b>	S. 4
▶ <b>Standortanalyse</b>	S. 6
▶ Makrostandort	
▶ Standort Heiligenhafen	
▶ <b>Marktanalyse Heiligenhafen</b>	S.11
▶ Angebot	
▶ Nachfrage	
▶ Stärken-Schwächen/ Chancen-Risiken Profil	
▶ <b>Mikrostandort: Planungen in Heiligenhafen</b>	S. 23
▶ 27. Änderung Flächennutzungsplan	
▶ Bestehender Flächennutzungsplan	
▶ Golfresort Heiligenhafen	
▶ <b>Marktanalyse Hotel- und Ferienwohnungsmarkt</b>	S. 37
▶ <b>Wettbewerbsanalyse</b>	S. 45
▶ <b>Ergebnisse Markt- und Wettbewerbsanalyse</b>	S. 50
▶ <b>Empfehlungen</b>	S. 55

### ▶ Ausgangssituation:

- ▶ Die Stadt Heiligenhafen hat in den vergangenen Jahren mehrere Projekte zur Verbesserung der touristischen Infrastruktur umgesetzt. Zu nennen sind hier vor allem die Ferienparkpromenade am Binnensee, die Strandpromenade, das Aktivhus sowie die vor kurzem eröffnete Hafenpromenade.
- ▶ Zur weiteren Stärkung und Qualifizierung des Tourismus sind weitere Investitionen geplant. Diese basieren dabei auf unterschiedlichen Konzepten bzw. Plänen:
  - ▶ Bestehender Flächennutzungsplan mit Golfplatz
  - ▶ Bebauungspläne für zwei Hotelanlagen
  - ▶ Städtebauliches Konzept zum Hafenumfeld, das im wesentlichen die Aufwertung des Standortes rund um den Kommunal- und Jachthafen vorsieht (darunter Gastronomie-, Einzelhandels-, Beherbergungs- und Infrastrukturprojekte)
  - ▶ Konzept „Golfresort Heiligenhafen“, Planungen für den Bau eines Ferienparks mit integriertem Golfplatz
- ▶ Für eine markt- und standortverträgliche Weiterentwicklung der Vorhaben bedarf es einer Abstimmung und Priorisierung der Projekte. Dies gilt vor allem für den Bereich der Beherbergung.

### ▶ Aufgabenstellung:

- ▶ Die ift Freizeit- und Tourismusberatung GmbH wurde mit einer **Bedarfseinschätzung/ Potenzialanalyse** für die Schaffung von neuen Beherbergungsangeboten für die Stadt Heiligenhafen beauftragt.
- ▶ Die Bedarfseinschätzung dient der Stadt als Grundlage für das raumordnerische Abstimmungsverfahren.
- ▶ Eine detaillierte Machbarkeitsstudie ist nicht Bestandteil der Aufgabenstellung. Hierfür ist eine vertiefende Analyse notwendig.

### ▶ Nachfrageentwicklung Schleswig-Holstein

- ▶ Im bundesweiten Vergleich liegt Schleswig-Holstein 2007 mit rund 20,4 Mio. Übernachtungen und 4,8 Mio. Gästen auf Platz 3 unter den inländischen Urlaubsreisezielen hinter Bayern und Mecklenburg-Vorpommern.
- ▶ In Bezug auf die Tourismusintensität (Übernachtungen je 1.000 Einwohner) liegt Schleswig-Holstein im bundesweiten Vergleich an zweiter Stelle.
- ▶ Zwischen 1995 und 2005 gewann Schleswig-Holstein durchschnittlich pro Jahr 1,4% bei den Ankünften und verlor im Durchschnitt 1% bei den Übernachtungen.
- ▶ 2006 und 2007 verzeichnete Schleswig-Holstein erneut Zuwächse bei den Ankünften und auch wieder bei den Übernachtungen. 2006 wurde ein Plus von 4,4% bei den Gästen und 2,4% bei den Übernachtungen erzielt. 2007 stieg die Anzahl der Gäste um 2,9% und die Zahl der Übernachtungen nahm um 2,4% zu.
- ▶ Von Januar bis Juni 2008 stieg die Zahl der Ankünfte in Schleswig-Holstein um 5,1% und die Zahl der Übernachtungen um 2,6%.

### ▶ Nachfrageentwicklung Ostseeküste Schleswig-Holstein

- ▶ Die Nord- und Ostseeküste Schleswig-Holsteins zählen zu den nachfragestärksten Destinationen im Vergleich der deutschen Küstenreiseregionen.
- ▶ Die Entwicklung der letzten Jahre ist durch Schwankungen geprägt. Nach Rückgängen von 2003-2005 verzeichnet die Region Ostseeküste 2006 u. 2007 leichte Zuwächse bei Ankünften und Übernachtungen.
- ▶ Die Aufenthaltsdauer sank von 4,9 Tagen in 1999 auf 4,1 Tage in 2007.

### ▶ **Angebotsentwicklung Ostseeküste Schleswig-Holstein**

- ▶ Die Anzahl der Betten und Betriebe an der Ostseeküste in Schleswig-Holstein unterliegt seit 1999 geringen Schwankungen.
- ▶ Tendenziell geht die Anzahl der Betriebe und Betten zurück, wobei der Rückgang der Betriebe im Vergleich stärker ausgeprägt ist. Dies ist ein Indiz für die Schließung kleinerer, nicht mehr marktfähiger Betriebe.
- ▶ Das Angebot an der Ostsee ist durch einen hohen Anteil von Ferienwohnungen und -häuser gekennzeichnet. 64% aller Betriebe und 50% der Betten entfallen auf diese Unterkunftsform. Vollhotels haben einen Anteil von nur 11%, die 18% der Betten stellen.
- ▶ Die Auslastungskennziffern und die Bettenkapazitäten pro Betrieb an der Ostsee Schleswig-Holsteins sind im deutschen Küstenvergleich als durchschnittlich zu bewerten.

### ▶ **Wettbewerbspositionierung**

- ▶ Im Jahr 2006 wurde im Auftrag des Landes von Schleswig-Holstein ein landesweites strategisches Marketingkonzept entwickelt, das unter anderem die Optimierung der kommunalen Infrastruktur vorsieht und auf ein Ansiedlungsmanagement für Beherbergungsbetriebe setzt. Durch die konsequente Umsetzung des Konzeptes soll eine Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit erreicht werden.
- ▶ Die Ostseeküste S.H. gehört zu den nachfragestärksten Destinationen unter den deutschen Küstenreiseregionen.
- ▶ In den letzten Jahren (2000-2006) konnten die Gästezahlen an der Ostsee S.H. leicht gesteigert werden, während die Übernachtungszahlen stagnierten.

## Standortanalyse

## ▶ Makrostandort: Anbindung über die Vogelfluglinie

- ▶ Heiligenhafen liegt an der Spitze der Lübecker Bucht, direkt am Fehmarnsund, – etwa 70 Kilometer von Lübeck und 130 Kilometer von Hamburg entfernt.
- ▶ Verkehrsanbindung: Heiligenhafen liegt an der Vogelfluglinie (A1/B207) von Lübeck nach Fehmarn. Die Erreichbarkeit mit dem PKW ist als gut zu bewerten.
- ▶ Heiligenhafen besitzt keinen direkten Anschluss an das Netz der Bahn. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Oldenburg. Mit Anschlussbussen wird die Erreichbarkeit sichergestellt.
- ▶ Anbindung aus der Luft: Die nächsten Flughäfen befinden sich in Hamburg und Lübeck Blankensee.



Quelle Karte: Google Maps

## ▶ Standort Heiligenhafen: Überblick & Infrastruktur

- ▶ Heiligenhafen wird landschaftlich durch seine einzigartige Lage mit den vorgelagerten Wardern und einem Binnensee geprägt.
- ▶ Der Steinwarder verfügt über einen attraktivem Sandstrand mit einem Dünengürtel und dahinter verlaufender Promenade.
- ▶ Der Graswarder auf der vorgelagerten Halbinsel steht unter Naturschutz.
- ▶ Heiligenhafen verfügt im wesentlichen über drei touristische Zentren:
  - ▶ Die Altstadt mit Kommunal- und Yachthafen
  - ▶ Den Ostsee-Ferienpark westlich des Binnensees
  - ▶ Ferienapartmentanlagen auf dem Steinwarder, nordöstlich des Binnensees.
- ▶ Heiligenhafen verfügt mit ca. 1.000 Liegeplätzen über den drittgrößten Yachthafen Schleswig-Holsteins sowie die größte Yacht-Charterflotte an der deutschen Ostseeküste (Klassifiziert mit fünf Sternen).
- ▶ Der Kommunalhafen ist Liegeplatz für eine Hochseegangelflotte.



Quelle Karte: Google Earth

## ▶ Standort Heiligenhafen: Überblick & Infrastruktur

- ▶ Die im Juli 2008 eröffnete Hafenpromenade hat das Ortsbild im Hafenumfeld deutlich aufgewertet.
- ▶ Der Kommunal- bzw. Fischereihafen vermittelt durch Fischkutter, Fischgeschäfte und Fischgastronomie eine maritime Atmosphäre.
- ▶ Der Ortskern (Altstadt) verfügt überwiegend über eine historische, regionaltypische Bausubstanz und bietet eine angenehme Atmosphäre. Die Kirche und der Marktplatz prägen mit einigen Bekleidungs- und Souveniergeschäften sowie Restaurants und Cafés das Ortsbild.
- ▶ Das Angebot des Einzelhandels und der Gastronomie sind im mittleren und unteren Preissegment positioniert.
- ▶ Das Ortsbild des Ferienparks sowie die Unterkünfte auf dem Steinwarder werden durch große Appartementanlagen aus den 1970er Jahren geprägt.



Bildquelle: ift GmbH

## ▶ Standort Heiligenhafen: Überblick & Infrastruktur

- ▶ Das AktivHus, eine 4.000 qm große Freizeiteinrichtung mit Kinderspielwelt, diversen Sportangeboten (Kletterwand, Beachvolleyballfeld, etc.), Wellnessbereich und Saunalandschaft wurde 2006 eröffnet und befindet sich im Ostsee Ferienpark.
- ▶ Auf dem Steinwarder befindet sich ein nicht zeitgemäßer Wohnmobilstellplatz mit insgesamt ca. 100 Stellplätzen.
- ▶ Das touristische Umfeld von Heiligenhafen bietet zahlreiche attraktive Ausflugsziele. In der Nähe befinden sich u.a. der Hansapark, das Meereszentrum auf Fehmarn sowie attraktive Golfplätze (u.a. auf Fehmarn). Timmendorf, Travemünde und Lübeck zählen zu weiteren interessanten Zielen.



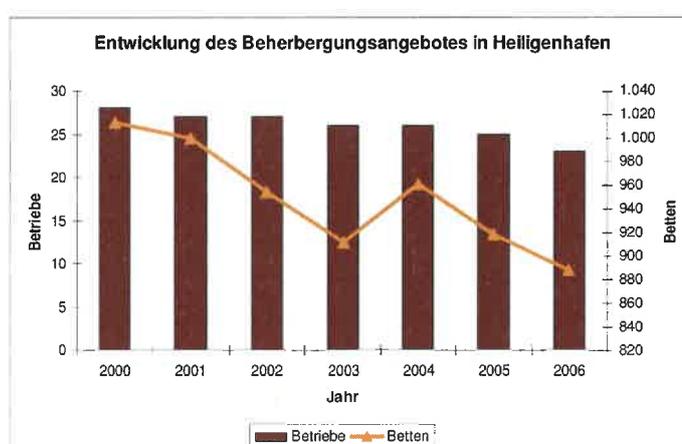
Bildquelle: Internetseiten der Anbieter

## Marktanalyse

### ▶ Beherbergungsangebot in Heiligenhafen

#### Angaben gemäß der amtlichen Statistik:<sup>1</sup>

- ▶ Anzahl der gewerblichen Betriebe:
  - ▶ 2006 gab es 23 Betrieben.
  - ▶ Im Zeitraum von 2000 bis 2006 ist die Zahl der Betriebe um 18% zurückgegangen (von 28 auf 23 Betriebe).
- ▶ Bettenangebot in gewerblichen Betrieben:
  - ▶ 2006 gab es 896 Gästebetten.
  - ▶ Im Zeitraum von 2000 bis 2007 ist die Zahl der Gästebetten um 12,5 % zurückgegangen (von 1.013 auf 896 Gästebetten).
- ▶ Die durchschnittliche Zahl der Betten pro Betrieb ist von 36 in 2000 auf 39 in 2006 gestiegen.



Quelle: Statistisches Landesamt Schleswig-Holstein

1) In der amtlichen Statistik werden ausschließlich gewerbliche Unterkunftsanbieter erfasst, die mindestens 9 Betten vermieten.

## ▶ Beherbergungsangebot in Heiligenhafen

### Angaben gemäß der amtlichen Statistik:

- ▶ Die nebenstehende Tabelle zeigt die Entwicklung der Betriebe und Betten im Vergleich mit Timmendorfer Strand, Ostholstein und Schleswig-Holstein insgesamt. Timmendorfer Strand wurde als traditionsreiches Ostseebad als Benchmarkort ausgewählt.
- ▶ Der Vergleich zeigt, dass Heiligenhafen mit einem Minus von 18% bei den Betrieben und 12% bei den Betten im Zeitraum von 2000-2006, überdurchschnittliche Rückgänge zu verzeichnen hat.

Tabelle: Angebotsentwicklung der Beherbergungsbetriebe und Betten im Vergleich

Gebiet	Einheit	Wert		Veränderung	
		Anzahl 2000	Anzahl 2006	Anzahl	%
Heiligenhafen	Betriebe	28	23	-5	-18
	Betten	1013	888	-125	-12
Timmendorfer Strand	Betriebe	141	130	-11	-8
	Betten	6857	6672	-185	-3
Ostholstein	Betriebe	1204	1132	-72	-6
	Betten	52114	49999	-2115	-4
Schleswig-Holstein	Betriebe	4828	4566	-262	-5
	Betten	176980	177744	764	0,4

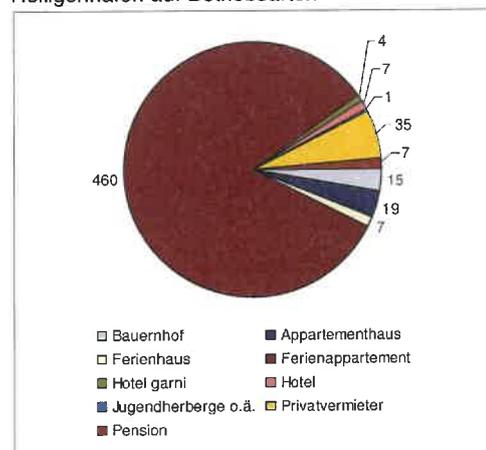
Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein

## ▶ Beherbergungsangebot in Heiligenhafen

### Angebot lt. erfasster Meldescheine des Tourismus Service Heiligenhafen:

- ▶ Der Tourismusservice registrierte 2007 insgesamt 555<sup>1</sup> Unterkunftsanbieter und 6.800 Betten. Im Zeitraum von 2001 bis 2007 ging die Zahl der Anbieter um 14% (von 645 auf 555) und die Zahl der Betten um 9% (von 7.466 auf 6.800) zurück.
- ▶ Der Großteil der Unterkünfte entfällt auf die Parahotellerie. Nur 11 Betriebe sind Hotels.
- ▶ Die rund 6.800 Betten verteilen sich auf folgende Betriebsarten:
  - ▶ 85,5% bzw. 5.814 Betten auf Ferienwohnungen
  - ▶ 7% bzw. 407 Betten auf Hotels
  - ▶ Rest auf sonstige Unterkünfte.

Abbildung: Verteilung der Beherbergungsbetriebe in Heiligenhafen auf Betriebsarten



Quelle: Angaben Tourismusservice Heiligenhafen

1) Die Zahl der Unterkunftstypen beinhaltet alle Unterkunftsanbieter, d.h. auch diejenigen, die ihren Wohnraum entgeltfrei zur Verfügung stellen.

### Klassifizierung

- ▶ Hotellerie:
  - ▶ Lediglich 2 der 11 Hotelbetriebe sind mit jeweils 3 Sternen klassifiziert (DEHOGA-Klassifizierung).
  - ▶ Klassifizierte Hotelbetriebe im höherwertigen Segment (ab 3 Sterne superior) fehlen.
  - ▶ Die bestehenden Betriebe sind in erster Linie kleine, familiengeführte Familienhotels mit max. 50 Betten.
  - ▶ Die Betriebe eignen sich nicht für Reisegruppen und sind schwer über Reiseveranstalter zu vermarkten.
  - ▶ Es gibt zwei größere Betriebe:
    - ▶ Das Strandhotel: Ein Apartmenthotel, das 75 Apartments und ca. 300 Zimmer anbietet.
    - ▶ Das Hotel Gremersdorf mit 120 Betten liegt einige Kilometer außerhalb.



Bildquelle: Internetseiten der Anbieter

### Klassifizierung

- ▶ Parahotellerie:
  - ▶ Von den 2.300<sup>1</sup> Ferienwohnungen sind 655 Wohnungen (ca. 28%) entsprechend der Klassifizierung des Deutschen Tourismusverbandes ausgezeichnet (Stand Mai 2008):
    - ▶ 1% (8 Wohnungen) mit 1 Stern
    - ▶ Rund 25% (163 Wohnungen) mit 2 Sternen
    - ▶ 67% (444 Wohnungen) mit 3 Sternen
    - ▶ Fast 6% (37 Wohnungen) mit 4 Sternen
    - ▶ Unter 1% (2 Wohnungen) mit 5 Sternen
  - ▶ Bei den Ferienwohnungen handelt es sich überwiegend um 1-2 Raumwohnungen, die für 2-4 Personen geeignet sind.
  - ▶ Die Wohnungen werden überwiegend von Privatpersonen vermietet.
  - ▶ Es sind lediglich 11 Ferienwohnungen mit Kapazitäten von 6 bis 11 Personen vorhanden.



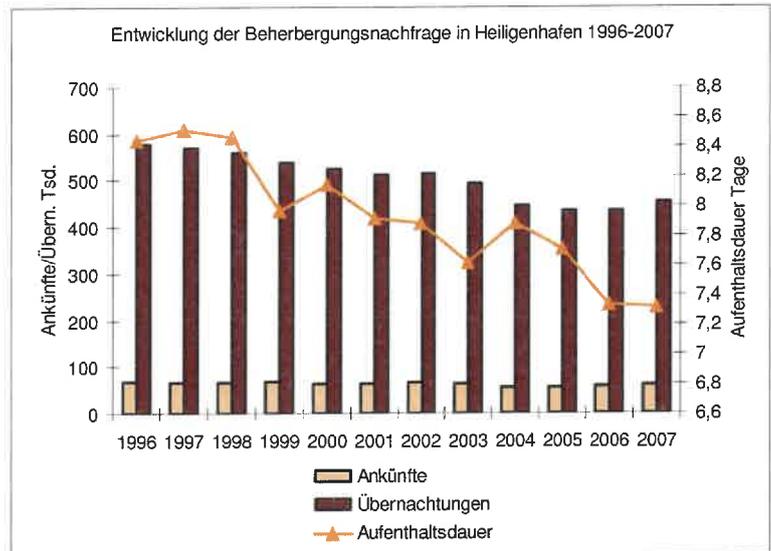
1) Angaben HVB

Bildquelle: Gastgeberverzeichnis TS-Heiligenhafen

## ▶ Nachfrage in Heiligenhafen

### Nachfrage lt. erfasster Meldescheine des Tourismus Service Heiligenhafen

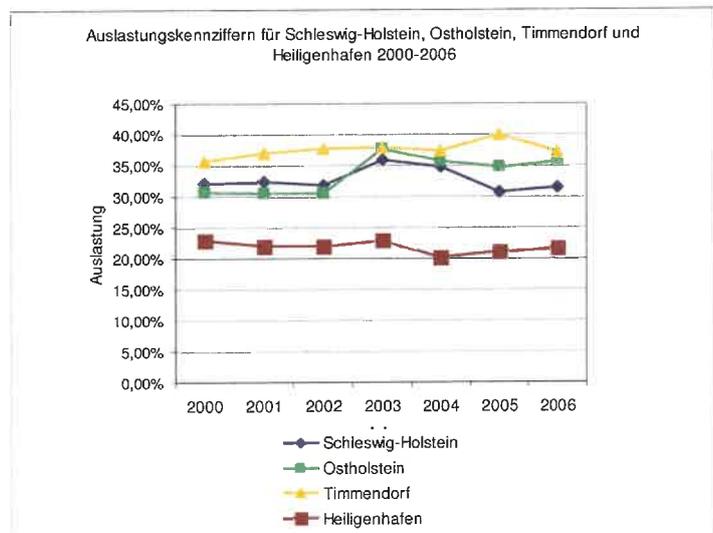
- ▶ Der Tourismusservice registrierte 2007 insgesamt 61.924 Ankünfte (Gäste) und 453.429 Übernachtungen. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer betrug 7,3 Tage.
- ▶ Von 2000 bis 2007 gingen die Gästezahlen um rund 4% (von 64.589 auf 61.924) und die Übernachtungen um rund 14% (von 525.934 auf 453.429) zurück. Entsprechend verkürzte sich auch die durchschnittliche Aufenthaltsdauer von 8,1 Tage auf 7,3 Tage.
- ▶ Bezogen auf die Gästezahlen und Übernachtungen von 1996 entspricht dies einem Rückgang von rund 6.850 Gästen und einem Rückgang von rund 145.000 Übernachtungen.
- ▶ Zwischen 1996 und 2007 verlor Heiligenhafen sogar rund 10% seiner Gäste und fast 25% der Übernachtungen.



Quelle: Angaben Tourismusservice Heiligenhafen

## ▶ Auslastung der Betriebe in Heiligenhafen

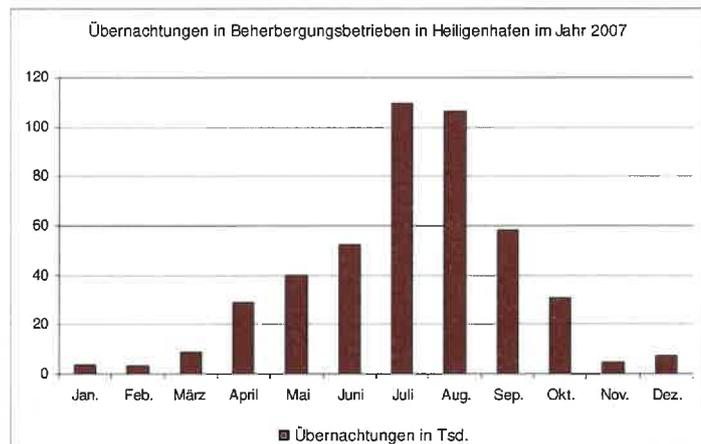
- ▶ **Auslastungskennziffern lt. statistischem Landesamt 2006:**
  - ▶ Die durchschnittliche Auslastung aller Unterkünfte betrug rund 22%.
  - ▶ Der Vergleich der Auslastungskennziffern mit Schleswig-Holstein (31,4% in 2007), Ostholstein (35,8%) und Timmendorf (37,3%) zeigt die unterdurchschnittliche Auslastung der Betriebe.
- ▶ **Auslastungskennziffern lt. Meldeschein des TS Heiligenhafen 2007:**
  - ▶ Insgesamt verzeichneten die Unterkünfte in Heiligenhafen eine durchschnittliche Auslastung von 18%.



Quelle: Stat. Landesamt Schleswig-Holstein

## ▶ Saisonalität der Betriebe in Heiligenhafen

- ▶ Die nachfragestärksten Monate sind die Monate Juli und August. Fast 50% aller Übernachtungen entfallen auf diese beiden Monate.
- ▶ Die Monate Mai, Juni und September verzeichnen ebenfalls überdurchschnittliche Übernachtungszahlen.
- ▶ Die schwächsten Monate sind Januar, Februar, März und November.
- ▶ Die starke Saisonalität ist typisch für norddeutsche Urlaubsdestinationen an den Küsten.

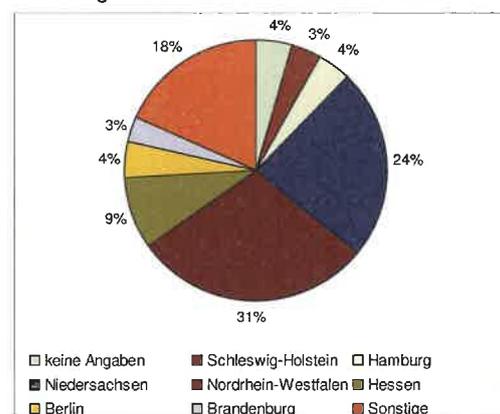


Quelle: Angaben Tourismusservice Heiligenhafen

## ▶ Heutige Zielgruppen in Heiligenhafen

- ▶ Zielgruppen (nach Landestourismuskonzept):
  - ▶ Überwiegend Familien mit Kindern mit mittlerem Einkommen
  - ▶ Best Ager mit mittlerem Einkommen
  - ▶ Anspruchsvolle Genießer (derzeit vertreten durch einen geringen Anteil der Chartergäste im Segelsport)
- ▶ Weitere Gästegruppen:
  - ▶ Überdurchschnittliche Bedeutung von Hochseeanglern (54.000 Angelgäste in 2007) und Chartergäste im Segelsport
  - ▶ Hoher Anteil von Individualreisenden
- ▶ Herkunft der Gäste:
  - ▶ 97% aus Deutschland
  - ▶ 3% aus dem Ausland, davon 2% aus Schweden
- ▶ Herkunft deutscher Gäste:
  - ▶ 29% aus Nordrhein Westfalen
  - ▶ 23% aus Niedersachsen
  - ▶ 8,5% aus Hessen
  - ▶ 4,3% aus Berlin
  - ▶ Rest aus den übrigen Bundesländern

Abbildung: Herkunftsstruktur deutscher Gäste



Quelle: Angaben Tourismusservice Heiligenhafen

## ▶ Stärken und Schwächen von Heiligenhafen

### ▶ Stärken:

- ▶ Hoher Erholungswert
- ▶ Attraktiver, weitläufiger Strand
- ▶ Naturschutzgebiet
- ▶ Maritime Atmosphäre durch den Yachthafen
- ▶ Alleinstellungsmerkmale durch die größte Yachtcharterflotte an der deutschen Ostsee und die Hochseeangelflotte

### ▶ Schwächen:

- ▶ Ortsbild am Ferienpark und am westlichen Nordufer des Binnensee, geprägt durch Appartementanlagen und Gebäude aus den 1970'er Jahren
- ▶ Keine höherwertigen Beherbergungsbetriebe
- ▶ Hoher Anteil von Einheiten, die als Zweitwohnungssitze genutzt werden
- ▶ Deutlich unterdurchschnittliche Auslastung, hoher Anteil nicht mehr zeitgemäßer Betriebe
- ▶ Seit 1996 Rückgang der Gäste um 10% und Rückgang der Übernachtungen um 25%
- ▶ Ausgeprägte Saisonalität
- ▶ Fehlendes Image für den höherwertigen Tourismus

## ▶ Chancen und Risiken von Heiligenhafen

### ▶ Chancen:

- ▶ Weitere Aufwertung des Ortes sowie der touristischen Infrastruktur
- ▶ Zielgruppenpotenziale im Bereich Segel- und Hochseeangeltourismus
- ▶ Schaffung zeitgemäßer Betriebe in den Bereichen Hotellerie, Ferienzentren, Ferienwohnungen, Ferienhäuser
- ▶ Fördersituation durch das Land

### ▶ Risiken:

- ▶ Starke Wettbewerber im höherwertigen Tourismus, u.a. Timmendorfer Strand, Travemünde
- ▶ Steigender Wettbewerbsdruck durch Investitionen in den Wettbewerbsorten und im gesamten Ostseeraum

- ▶ Die Stadt Heiligenhafen will den Tourismus weiterentwickeln. Folgende Konzepte bzw. Pläne liegen zur Zeit vor:
  - ▶ **Entwicklungskonzept Hafenumfeld:**
    - ▶ In einem Zeitraum von 2006 bis Frühjahr 2008 wurde unter Beteiligung von Vertretern der Stadt Heiligenhafen, der HVB sowie potenzieller Investoren ein städtebauliches Konzept für Heiligenhafen entwickelt.
    - ▶ Das Konzept sieht im Kern die Stärkung der Achse von der Altstadt über den Kommunal- und Yachthafen bis zum Ostseestrand vor. Es wird die Umsetzung von Projekten im Bereich der Beherbergung, Gastronomie, Einzelhandel sowie der touristischen Infrastruktur verfolgt.
    - ▶ Die relevanten Vorhaben sind Bestandteil der 27. Änderung des Flächennutzungsplans. Die Offenlegung des Plans ist abgeschlossen. Eine Beschlussfassung wird kurzfristig angestrebt.
  - ▶ **Bestehende Bebauungspläne:**
    - ▶ Für zwei Hotels sind Bebauungspläne vorhanden.
  - ▶ **Planungsanzeige Golfresort:**
    - ▶ Der Stadt Heiligenhafen liegt eine Planungsskizze für den Bau eines Golfresorts vor.

### Entwicklungskonzept Hafenumfeld

- ▶ In der 27. Änderung des Flächennutzungsplans werden insgesamt 14 Vorhaben genannt.
- ▶ Im wesentlichen sind folgende Projekte vorgesehen:
  - ▶ Bau einer Seebrücke mit Restaurant und Einzelhandel
  - ▶ Die Ansiedlung gehobener und hochwertiger Angebote in Form von Hotels, Ferienhäuser und Ferienwohnungen
  - ▶ Ergänzungen im Bereich der Gastronomie
  - ▶ Gewerbe-, Verkaufs- und Veranstaltungsflächen im Bereich Wassersport.



Quelle: Seebauer, Wefers u. Partner



Quelle: Seebauer, Wefers u. Partner

## ► Planungen in Heiligenhafen

### Entwicklungskonzept Hafenumfeld:

- ▶ Die Vorhaben im Einzelnen:<sup>1</sup>
  1. Hochwertiges Stadthotel am Kommunalhafen
  2. Maritimhalle für Wassersportgewerbe
  3. Gewerbliches Wassersportzentrum
  4. Yachthafenmole-Ost als Erweiterung des Yachthafens
  5. Schwimmende Ferienhäuser mit Liegeplätzen
  6. Hochwertige Ferienwohnungen am Yachthafen West
  7. Hochwertige Ferienwohnungen am Yachthafen Nord und Gillhus
  9. Neuorganisation und Erweiterung der Yachthafenstellplätze/ öffentliche Parkplätze
  10. Hochwertiges Ferienhotel
  11. Anlage einer Seebrücke mit Restaurant und Einzelhandel
  12. Ausweisung öffentlicher Parkplätze
  13. Erweiterung und Umbau Reisemobilstellplatz
  14. Aufspülung eines Südstrandes am Steinwarder
  15. Aufwertung Dünenpark: Gastronomie, Dienstleistungen, Bau von Ferienwohnungen



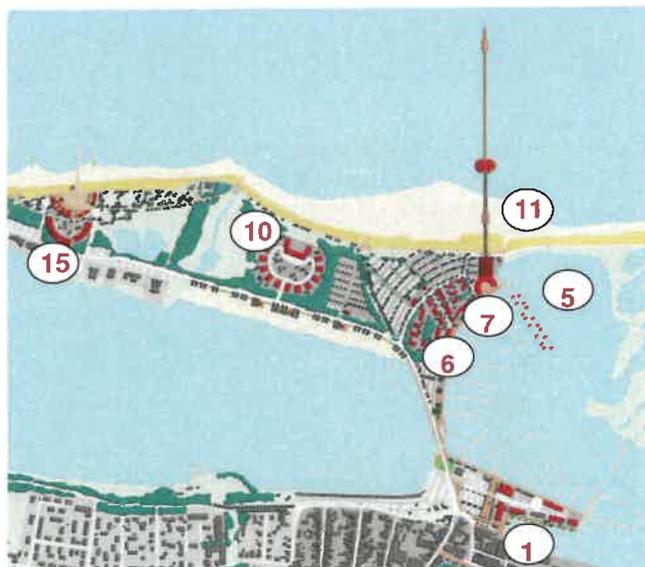
Quelle: Seebauer, Wefers u. Partner

1) Die Nummerierung orientiert sich an der 27. Änderung des Flächennutzungsplans. Das ursprüngliche Projekt Nr. 8 (Umweltinformationszentrum) wird nicht mehr weitergeführt.

## ► Planungen in Heiligenhafen

### Entwicklungskonzept Hafenumfeld

- ▶ Zum Zweck der Bedarfseinschätzung für neue Beherbergungsbetriebe werden nachfolgend die Planungen für die Ansiedlung von Hotels und Ferienhäusern bzw. -wohnungen analysiert:
  - ▶ 1) Hochwertiges Stadthotel am Kommunalhafen
  - ▶ 5) Schwimmende Ferienhäuser mit Liegeplätzen
  - ▶ 6) Hochwertige Ferienwohnungen am Yachthafen West
  - ▶ 7) Hochwertige Ferienwohnungen am Yachthafen Nord und Gillhus
  - ▶ 10) Hochwertiges Ferienhotel
  - ▶ 15) Aufwertung Dünenpark: Gastronomie, Dienstleistungen, Bau von Ferienwohnungen
- ▶ Als zukünftige Landmarke wird die Seebrücke (11) ebenfalls berücksichtigt.



Quelle: Seebauer, Wefers u. Partner

## ▶ Planungen in Heiligenhafen

### 1) Hotel am Kommunalhafen

- ▶ Beschreibung: „Stadthotel“
- ▶ Kapazitäten:
  - ▶ Ca. 70 Zimmer mit ca. 140 Betten
  - ▶ Flächenbedarf: 0,4 ha
- ▶ Klassifizierung: 3 Sterne
- ▶ Kernzielgruppen:
  - ▶ Segeltouristen (Anspruchsvolle Genießer)
  - ▶ Gruppenreisende
- ▶ Projektstatus:
  - ▶ **Verfügbarkeit Grundstück:** Zum Teil städtisches Eigentum, zum Teil Bundeseigentum; der Bund hat nach Gesprächen Verkaufsbereitschaft signalisiert
  - ▶ **Städtebauliches Verfahren:** Bebauungsplan ist aufgestellt und befindet sich im Verfahren
  - ▶ **Investoren- und Betreiberinteresse:** Investoreninteresse vorhanden

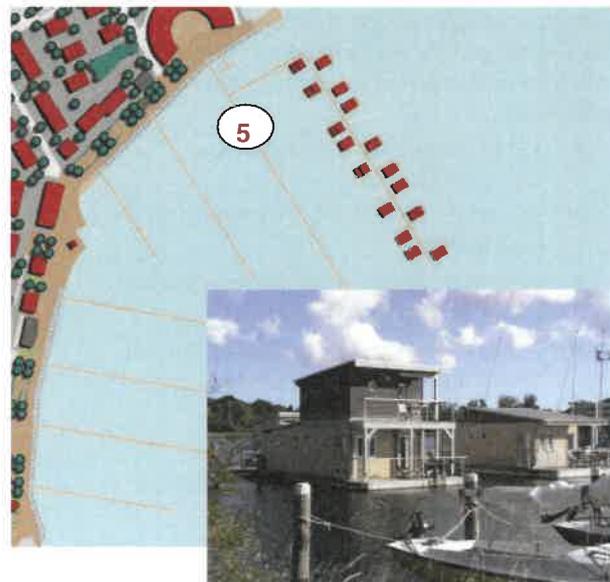


Quelle: Seebauer, Wefers u. Partner

## ▶ Planungen in Heiligenhafen

### 5) Schwimmende Ferienhäuser

- ▶ Beschreibung: Schwimmende Ferienhäuser mit eigenem Steg
- ▶ Kapazitäten:
  - ▶ Ca. 20 unterschiedlich große Einheiten mit insgesamt ca. 80 Betten
  - ▶ Flächenbedarf: 0,8 ha
- ▶ Klassifizierung: 4-5 Sterne
- ▶ Kernzielgruppen:
  - ▶ Anspruchsvolle Genießer (Segeltouristen)
  - ▶ Kleingruppen
  - ▶ Familien
- ▶ Projektstatus:
  - ▶ **Verfügbarkeit Grundstück:** Städtisches Eigentum, Nähe zum Naturschutzgebiet evtl. problematisch
  - ▶ **Städtebauliches Verfahren:** Änderung Flächennutzungsplan erfolgt, B-Plan Aufstellung notwendig
  - ▶ **Investoren- und Betreiberinteresse:** Erste erfolgversprechende Gespräche geführt



Quelle: Abb. Seebauer, Wefers u. Partner, Bildnachweis im-jaich.de

## ▶ Planungen in Heiligenhafen

### 6) u. 7) Ferienwohnungen und -häuser

- ▶ Beschreibung: Ferienwohnungen und -häuser an der Promenadenverlängerung und in Hafennähe
- ▶ Kapazitäten:
  - ▶ Ca. 100 unterschiedlich große Einheiten mit ca. 400 Betten
  - ▶ Flächenbedarf: 2,2 ha
- ▶ Klassifizierung: 4-5 Sterne
- ▶ Kernzielgruppen:
  - ▶ Anspruchsvolle Genießer (Segeltouristen)
  - ▶ Kleingruppen
  - ▶ Familien
- ▶ Projektstatus:
  - ▶ **Verfügbarkeit Grundstück:** Zum überwiegenden Teil städtisches Eigentum, in kleinen Teilen privat
  - ▶ **Städtebauliches Verfahren:** Änderung Flächennutzungsplan erfolgt, B-Plan Aufstellung notwendig
  - ▶ **Investoren- und Betreibersituation:** Noch keine konkreten Gespräche geführt



Quelle: Seebauer, Wefers u. Partner

## ▶ Planungen in Heiligenhafen

### 10) Ferienhotel

- ▶ Beschreibung: Ferienhotel auf dem Steinwarder
- ▶ Kapazitäten:
  - ▶ Ca. 140 Zimmer mit ca. 300 Betten
  - ▶ Flächenbedarf: 3,25 ha
- ▶ Klassifizierung: 4 Sterne plus
- ▶ Kernzielgruppen:
  - ▶ Anspruchsvolle Genießer
  - ▶ Familien mit überdurchschnittlichem Einkommen
- ▶ Projektstatus:
  - ▶ **Verfügbarkeit Grundstück:** Städtisches Eigentum
  - ▶ **Städtebauliches Verfahren:** Änderung Flächennutzungsplan erfolgt, B-Plan Aufstellung notwendig
  - ▶ **Investoren- und Betreibersituation:** Konkrete Investoren- und Betreibergespräche sind erfolgt, hohes Interesse an einer Umsetzung vorhanden

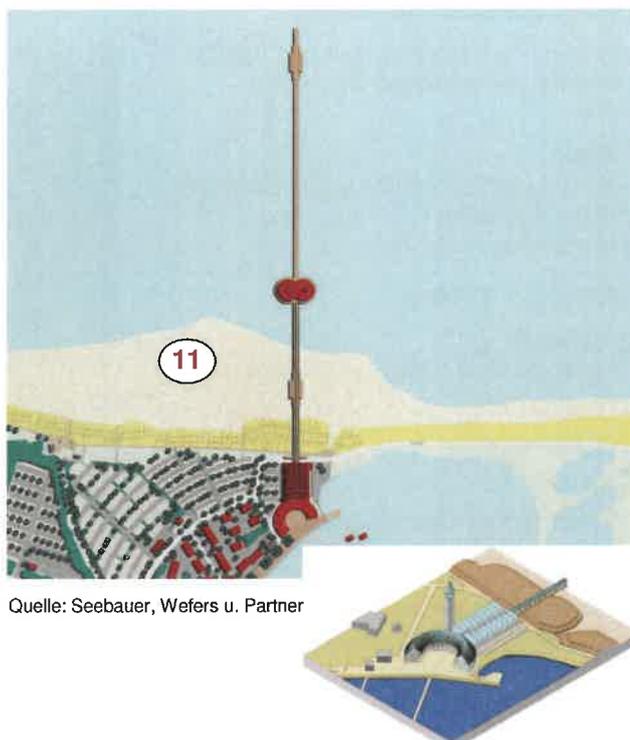


Quelle: Seebauer, Wefers u. Partner

## ► Planungen in Heiligenhafen

### 11) Seebrücke

- ▶ Beschreibung: Anlage einer Seebrücke mit Restaurant und Einzelhandelsflächen am nördlichen Ende der Jachthafenpromenade
- ▶ Kapazitäten:
  - ▶ Ca. 2.000 qm Verkaufsfläche für den Einzelhandel
  - ▶ Flächenbedarf: 1,7 ha
- ▶ Projektstatus:
  - ▶ **Verfügbarkeit Grundstück:**  
Wasserfläche: Inkommunalisierungsverfahren läuft; Fläche Einzelhandel/ Gastronomie: Teilweise städtisches Eigentum, teilweise privat, Verkaufsbereitschaft der Eigentümer vorhanden
  - ▶ **Städtebauliche Verfahren:** Änderung Flächennutzungsplan erfolgt, B-Plan Aufstellung notwendig
  - ▶ **Investoren- und Betreibersituation:**  
Gleicher Investor für die Einzelhandels- und Gastronomieflächen wie für das Ferienhotel auf dem Steinwarder



Quelle: Seebauer, Wefers u. Partner

Quelle: Prof. Kollhoff

## ► Planungen in Heiligenhafen

### 15) Dünenpark

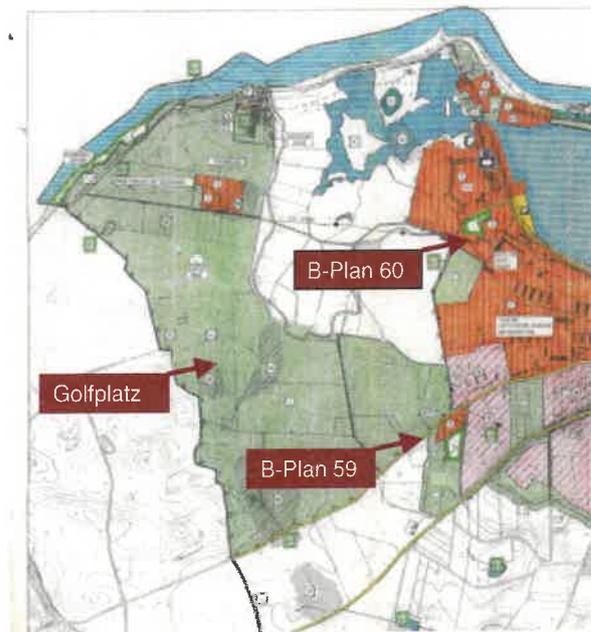
- ▶ Beschreibung: Aufwertung des Dünenparks durch Neuordnung der Angebote von Gastronomie, Strandversorgung sowie Bau von Ferienwohnungen
- ▶ Kapazitäten Beherbergung:
  - ▶ Ca. 40 Einheiten mit ca. 150 Betten
  - ▶ Flächenbedarf: 2 ha
- ▶ Klassifizierung: 4 Sterne
- ▶ Kernzielgruppe:
  - ▶ Familien
- ▶ Projektstatus:
  - ▶ **Verfügbarkeit Grundstück:**  
Städtisches Eigentum, teilweise privat
  - ▶ **Städtebauliche Verfahren:**  
Bebauungsplan ist aufgestellt, Offenlegung ist abgeschlossen
  - ▶ **Investoren- und Betreibersituation:**  
Städtische Entwicklungsgesellschaft tritt ggfs. als Investor auf. Betreiber wird zur Zeit gesucht.



Quelle: Seebauer, Wefers u. Partner

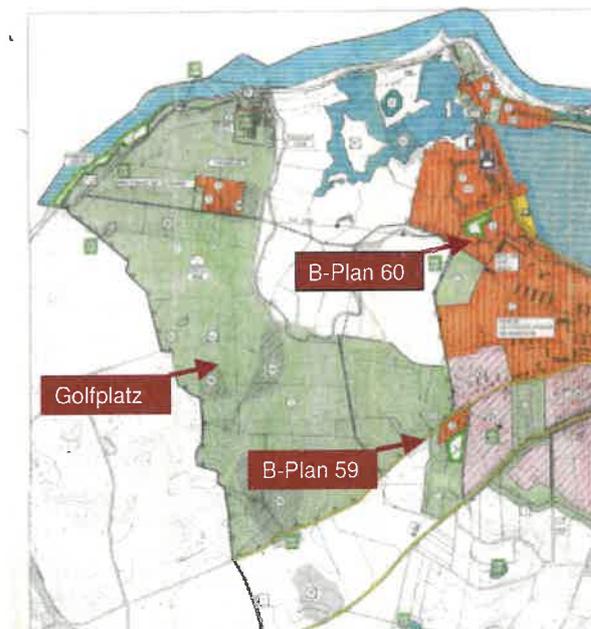
## ▶ Planungen in Heiligenhafen

- ▶ **Bebauungspläne auf Basis des aktuellen Flächennutzungsplans / Stand 1998:**
- ▶ Beschreibung:
  - ▶ B-Plan 59: Vorgesehen ist ein Golfhotel mit 200 Zimmern bzw. 400 Betten.
  - ▶ B-Plan 60: Vorgesehen ist ein Hotel mit 200 Betten sowie zusätzlichen 200 Hotelappartements in freistehenden Appartementhäusern mit insgesamt ca. 600 Betten
  - ▶ Der Golfplatz ist im Flächennutzungsplan ausgewiesen.
- ▶ Projektstatus auf der folgenden Seite.



## ▶ Planungen in Heiligenhafen

- ▶ Projektstatus:
  - ▶ **Verfügbarkeit Grundstück:**
    - ▶ Das Grundstück des B-Plans 59 befindet sich im städtischen Eigentum.
    - ▶ Das Grundstück des B-Plans 60 gehört einer Investorengruppe, die sich momentan in einem Konkursverfahren befindet.
    - ▶ Die vorgesehene Fläche für den Golfplatz befindet sich momentan im Eigentum von 4-5 Privatpersonen.
  - ▶ **Städtebauliches Verfahren:**
    - ▶ B-Plan 59: Die Offenlegung ist durchgeführt, danach ist das Verfahren nicht weiter verfolgt worden.
    - ▶ B-Plan 60: Der Plan ist rechtskräftig und bekannt gemacht worden.
    - ▶ Golfplatz: Die Ausweisung ist im Flächennutzungsplan erfolgt, ein B-Plan wurde nicht aufgestellt.
  - ▶ **Investoren- und Betreiberinteresse:** Kein Interesse für B-Plan 59 und 60 vorhanden.



## ▶ Planungen in Heiligenhafen

- ▶ **Golfresort Heiligenhafen:**
- ▶ **Beschreibung:** Für den im Flächennutzungsplan vorgesehenen Golfplatz liegt der Stadt Heiligenhafen seit Januar 2007 eine Planungsskizze von einem holländischen Investor für den Bau eines Golfresorts vor.
- ▶ **Kapazitäten:**
  - ▶ Bis zu 350 Wohneinheiten (Ferienhäuser) mit bis zu 2.300 Betten
  - ▶ Flächenbedarf: mehr als 150 ha
- ▶ **Klassifizierung:** hochwertig im 4-5 Sternebereich
- ▶ **Kernzielgruppen:**
  - ▶ Golfer
  - ▶ Familien
- ▶ **Projektstatus:**
  - ▶ **Verfügbarkeit Grundstück:** Die vorgesehene Fläche für den Golfplatz befindet sich momentan im Eigentum von 4-5 Privatpersonen.
  - ▶ **Städtebauliches Verfahren:** Eine Planungsanzeige ist bei der Landesregierung eingereicht.
  - ▶ **Investoren- und Betreiberinteresse:** Investor und Betreiber sind vorhanden.



Quelle: Kragten, Konzept Golfresort Heiligenhafen

## ▶ Planungen in Heiligenhafen

- ▶ **Geplante Bettenkapazitäten:**

Vorhaben (Angabe Bettenkapazitäten)	Hotel	Ferien- wohnungen	Ferienhäuser
Hotel am Kommunalhafen	140		
Schwimmende Ferienhäuser			80
Ferienhäuser am Jachthafen			400
Ferienhotel auf dem Steinwarder	300		
Dünenpark		150	
B-Pläne 59 + 60	1.200		
Golfresort			2.300
Summe	1.640	150	2.780
Summe gesamt		4.570	

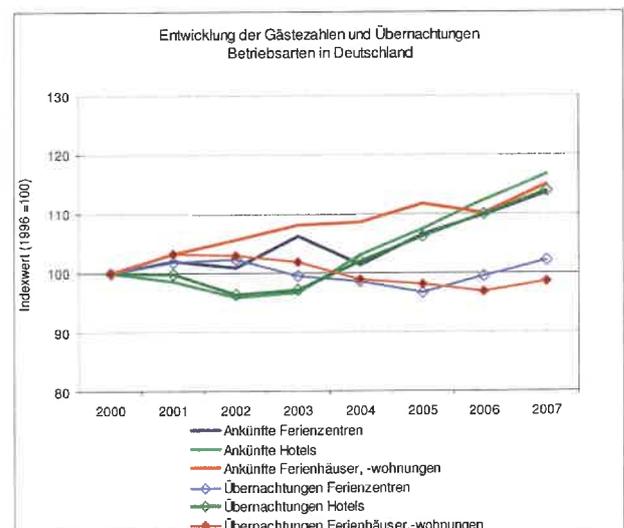
## Entwicklung Feriencentren, Hotellerie und Ferienwohnungen

- ▶ Mit der folgenden Analyse wird die bundesweite und regionale Entwicklung der Ankünfte und Übernachtungen in Feriencentren, der Hotellerie und den Ferienwohnungen dargestellt. Anschließend erfolgt eine Bewertung der Marktsituation für die jeweiligen Betriebsarten.

### ▶ Entwicklung: Feriencentren, Hotellerie, Ferienwohnungen

#### Deutschland

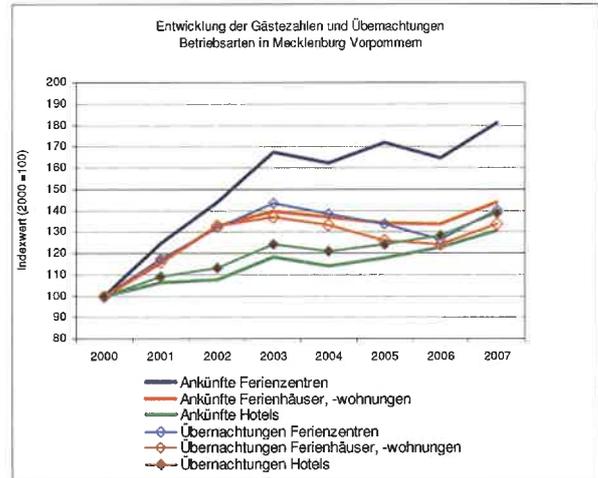
- ▶ **Feriencentren:** Die Zahl der Gästeankünfte in den Feriencentren ist im Zeitraum von 2000/2007 von 1,9 Mio. auf 2,12 Mio. Personen gestiegen. Dies entspricht einer Zunahme von rund 14%. Die Zahl der Übernachtungen ist von rund 9,2 Mio. Übernachtungen in 2000 auf 9,4 Mio. in 2007 gestiegen (Zunahme von 14%).
- ▶ **Ferienwohnungen:** Die Gästezahlen im Bereich der Ferienwohnungen/-häuser stiegen von 4,1 Mio. in 2000 auf 4,7 Mio. in 2007 (Zunahme von 15%) während die Anzahl der Übernachtungen um 1,5% zurückging.
- ▶ **Hotel:** Die Entwicklung der Ankünfte und Übernachtungen in Hotelbetrieben war positiv. Die Zahl der Gästeankünfte stieg von 59,1 Mio. im Jahr 2000 auf 69 Mio. in 2007 (Zunahme von 17%).
- ▶ Auf die genannten Betriebsarten entfielen 2007 folgende Anteile:
  - ▶ Hotellerie: Ankünfte 53%, Übernachtungen 39%
  - ▶ Ferienwohnungen/ -häusern: Ankünfte 3,6%, Übernachtungen 8%
  - ▶ Feriencentren: Ankünfte 1,6%, Übernachtungen 2,6%



Quelle: Stat. Ämter, verschiedene Jahrgänge

**Mecklenburg Vorpommern**

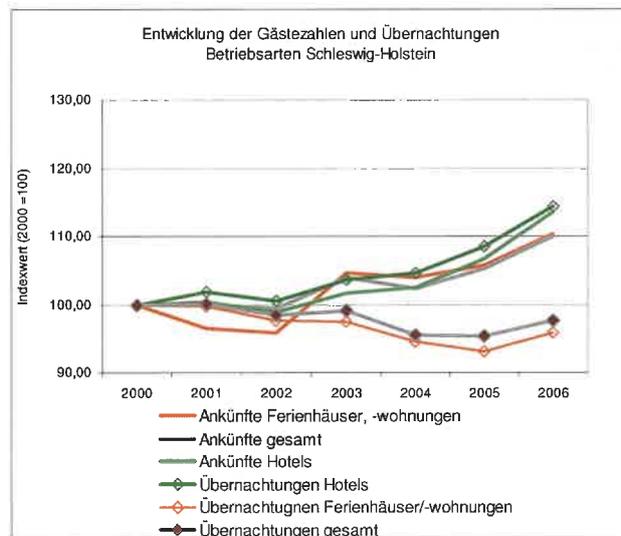
- ▶ **Feriencentren:** In Mecklenburg Vorpommern ist die Zahl der Ankünfte im Zeitraum von 2000 bis 2007 von 209.586 auf 379.947 gestiegen. Dies entspricht einer Zunahme von 81%. Die Zahl der Übernachtungen wuchs von rund 5 Mio. auf 6,8 Mio. an (Zunahme von 35%). Bei Betrachtung der letzten 5 Jahre (2003-2007) fällt dagegen auf, dass das Wachstum bei den Ankünften deutlich geringer ausfällt (8%) während die Übernachtungen sogar um 2% zurückgingen.
- ▶ **Ferienwohnungen/-häuser:** Im Zeitraum von 2000 bis 2007 ist die Zahl der Gäste von 554.456 Personen auf 796.679 Personen gestiegen (Zunahme um 43%). Die Zahl der Übernachtungen nahm von 3,72 Mio. auf 4,9 Mio. zu (Anstieg um 34%).
- ▶ **Hotels:** In den Hotels steigt die Zahl Ankünfte von 2,2 Mio. um 30% auf 2,8 Mio. an, während die Zahl der Übernachtungen um 39% (von 6,3 Mio. auf 8,8 Mio.) zunahm.
- ▶ Auf die genannten Betriebsarten entfielen 2007 folgende Anteile:
  - ▶ Hotellerie: Ankünfte 52%, Übernachtungen 38%
  - ▶ Ferienwohnungen: Ankünfte 14,5%, Übernachtungen 21,6%
  - ▶ Feriencentren: Ankünfte 6,9%. Übernachtungen 7,8%



Quelle: Stat. Ämter, verschiedene Jahrgänge

**Schleswig-Holstein**

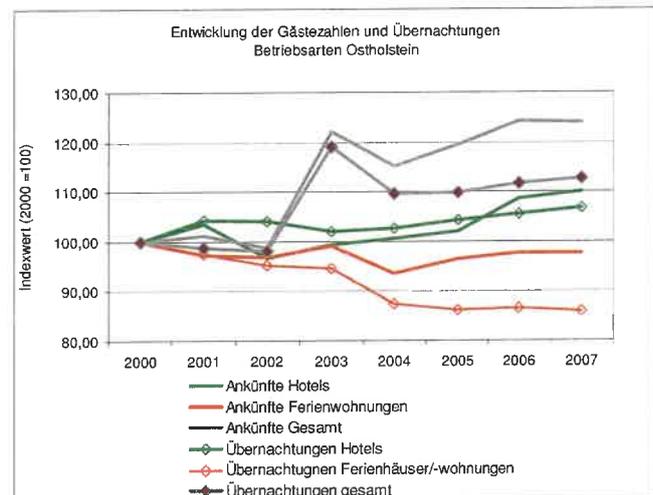
- ▶ **Feriencentren:** Die Entwicklung der Ankünfte und Übernachtungen in diesem Bereich kann nicht dargestellt werden, da seit 2003 keine separaten Daten vom Statistischen Landesamt veröffentlicht werden.
- ▶ **Ferienwohnungen/-häuser:** Die Zahl der Ankünfte ist im Zeitraum von 2000 bis 2006 von 935.042 auf 1.032.342 Personen gestiegen. Dies entspricht einer Zunahme von 10%. Die Übernachtungen gingen von rund 7,4 Mio. auf 7,1 Mio. zurück (Rückgang um 4%).
- ▶ **Hotels:** Sowohl die Ankünfte als auch die Übernachtungen entwickelten sich positiv. Die Zahl der Ankünfte stieg von 2000 bis 2006 um 13% auf 1,97 Mio. Gäste, während die Zahl der Übernachtungen um 14% auf 4,65 Mio. wuchs.
- ▶ Auf die genannten Betriebsarten entfielen 2006 folgende Anteile:
  - ▶ Hotellerie: Ankünfte 44,5%, Übernachtungen 22,8%
  - ▶ Ferienwohnungen: Ankünfte 21,6%, Übernachtungen 35%
  - ▶ (2003 lag der Anteil der Gästezahlen in schleswig-holsteinischen Feriencentren bei 6%)



Quelle: Stat. Ämter, verschiedene Jahrgänge

### Ostholstein

- ▶ **Feriencentren:** Die Entwicklung der Ankünfte und Übernachtungen in diesem Bereich kann nicht dargestellt werden, da seit 2003 keine separaten Daten vom Statistischen Landesamt veröffentlicht werden.
- ▶ **Ferienwohnungen/-häuser:** Die Zahl der Ankünfte ist im Zeitraum von 2000 bis 2007 von 424.519 auf 414.948 Personen gesunken. Dies entspricht einem Rückgang von 2%. Die Zahl der Übernachtungen ging von rund 2,99 Mio. auf 2,58 Mio. zurück (Rückgang um 14%).
- ▶ **Hotels:** Sowohl die Ankünfte als auch die Übernachtungen entwickelten sich positiv. Die Zahl der Ankünfte stieg von 2000 bis 2007 um 10% auf 327.491 während die Zahl der Übernachtungen um 6% auf 991.608 zunahm.
- ▶ Auf die genannten Betriebsarten entfielen 2007 folgende Anteile:
  - ▶ Ferienwohnungen: Ankünfte 34,3%, Übernachtungen 39%
  - ▶ Hotellerie: Ankünfte 27%, Übernachtungen 15%



Quelle: Stat. Ämter, verschiedene Jahrgänge

## ► Marktentwicklung – Bewertung

### Feriencentren:

- ▶ Die Marktsituation für Ferienparks und Feriencentren in den Küstenregionen und in Deutschland kann insgesamt als gut bezeichnet werden. Jedoch ist in den letzten Jahren eine zunehmende Verschärfung der Wettbewerbsbedingungen und eine Ausdifferenzierung der Betriebstypen festzustellen. Neben den etablierten Anbietern wie Center Parcs, Landal oder Roompot realisieren auch unabhängige Betreiber oder große Reiseveranstalter eigene Anlagen. Mit dem Dorfhofel Rantum auf Sylt, dem Dorfhofel Boltenhagen oder der Anlage in Fleesensee betreibt die TUI beispielsweise gleich mehrere erfolgreiche Anlagen in Norddeutschland, die wie Feriencentren strukturiert sind.
- ▶ Der Erfolg der Feriencentren lässt sich vor allem auf folgende Gründe zurückführen:
  - ▶ Feriencentren bzw. Ferienparks gewinnen zu Lasten der privat bewirtschafteten Ferienwohnungen mit oft schlechterer Ausstattung.
  - ▶ Sie bieten die Unabhängigkeit einer Ferienwohnung (bzw. eines Ferienhauses) mit dem Service und dem Freizeitangebot eines Hotels.
  - ▶ Durch die günstigeren Bau- und Betriebskosten pro Bett im Vergleich zu Hotels können Feriencentren ein vergleichsweise günstiges Preis-Leistungsverhältnis anbieten. Dies entspricht dem Trend eines zunehmenden Preisbewußtseins bei den Gästen.
  - ▶ Feriencentren sind aufgrund ihrer „hotelähnlichen“ Infrastruktur gegenüber einzelnen, privat geführten Ferienwohnungen besser für die immer kürzer und häufiger durchgeführten Reisen geeignet.

### Ferienwohnungen/-häuser:

- ▶ Ferienwohnungen und -häuser zählen zur beliebtesten Unterkunftsart in den deutschen Küstenreiseregionen. Kennzeichnend für den Markt der Ferienwohnungen/-häuser ist eine private Vermieterstruktur. Zunehmend wird der Markt allerdings von großen Vermietungsgesellschaften, wie Dan Center, Novasol, Wolters, etc. beeinflusst, die für eine Professionalisierung des Marktes sorgen.
- ▶ Folgende Trends prägen im wesentlichen den Markt für Ferienwohnungen und -häuser:
  - ▶ Die Beliebtheit von Ferienhäusern als Unterkunftsart steigt.
  - ▶ Die deutschen Küstenregionen stehen in der Beliebtheit der Urlaubsziele für Ferienhäuser an erster Stelle. Rund 80% der Befragten bevorzugen ein Urlaubsdomizil am Meer, am Strand oder an einem See. Feriendomizile auf dem Land oder in den Bergen sind dagegen weniger gefragt.<sup>1</sup>
  - ▶ Die Reisezeiten werden kürzer, dafür steigt die Urlaubshäufigkeit.
  - ▶ Erwartet wird eine komplette, moderne und großzügige Ausstattung zu einem günstigen Preis.
  - ▶ Individuelle Raumkonzepte nehmen an Bedeutung zu, um nicht nur Familien sondern auch z. B. gemeinsam reisenden Paaren oder kleinen Gruppen mit bis zu 6 Personen eine adäquate Unterkunft anbieten zu können.

1) Quelle : Ferienhaus-Urlaubsanalyse, 2006

### Hotels:

- ▶ Der Hotelmarkt ist gekennzeichnet durch einen starken Wettbewerbsdruck. Während in den vergangenen Jahren vor allem an der Ostseeküste Mecklenburg Vorpommerns moderne Hotels entstanden, wurden an der Ostseeküste S.H. kaum neue Hotels gebaut. Zusätzlich unterließen viele Hoteliers in Schleswig-Holstein notwendige Modernisierungsmaßnahmen. Durch die konsequente Umsetzung des Landestourismuskonzeptes Schleswig-Holsteins von 2006, das unter anderem ein Ansiedlungsmanagement für Hotels beinhaltet, wird mit einer Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit des Landes in den nächsten 3 bis 5 Jahren gerechnet.
- ▶ Folgende Trends prägen im wesentlichen den Hotelmarkt:
  - ▶ Das Anspruchsniveau der Gäste steigt aufgrund umfassender Reiseerfahrungen. Nach einer Studie von TNS Infratest und Expedia.de steigen 48 % der deutschen Urlauber bereits in 4- und 5-Sterne-Hotels ab.
  - ▶ Eine klare Zielgruppenfokussierung ist notwendig, um den individuellen Gästeanforderungen gerecht zu werden.
  - ▶ Attraktive Zusatzangebote z. B. in Form von zeitgemäßen Gesundheits- und Wellnessseinrichtungen werden von den Gästen innerhalb des Hotels erwartet und nicht (nur) als Solitärangebot am Ort.
  - ▶ Zusatzangebote lassen sich in der Regel nur in größeren Betrieben (ab ca. 100 Zimmern) wirtschaftlich betreiben. Größere Betriebe haben darüber hinaus den Vorteil, dass sie für Gruppenreisende und Geschäftsreisende (Tagungen) geeignet sind und erfolgreich mit Reiseveranstaltern kooperieren können.

## Wettbewerbsanalyse

### ▶ Bestand Ferienwohnungen/ -häuser und Hotels

**In Abstimmung mit dem Auftraggeber wurden die konkreten Planungen für höherwertige Beherbergungsbetriebe auf Fehmarn und Großenbrode berücksichtigt:**

- ▶ Ferienwohnungen/-häuser:
  - ▶ Ferienwohnungen dominieren Vermietungsgeschäft
  - ▶ Verhältnis Ferienwohnungen/ Ferienhäuser exemplarisch für:
    - ▶ Fehmarn<sup>1</sup>: ca. 17,5% Ferienhäuser, ca. 82,5% Fewo.
    - ▶ Heiligenhafen: 1,3% Ferienhäuser, 83% Fewo.
  - ▶ Überwiegend Privatvermietung der Ferienhäuser
  - ▶ Klassifizierung überwiegend im 3-Sterne Segment
  - ▶ Selten große Ferienwohnungen, die für mehrere Paare oder Kleingruppen (6-8 Personen) geeignet sind
  - ▶ Ferienhäuser häufig nicht im zeitgemäßen Zustand
  - ▶ Geringe Präsenz von Ferienhäusern in den Vermarktungsportalen (rund 40 Häuser für Gesamtholstein)<sup>2</sup>

- ▶ Hotels:
  - ▶ Vorwiegend privat geführte Hotels mit bis zu 50 Zimmern
  - ▶ Geringe Anzahl von klassifizierten Hotels
  - ▶ Klassifizierte Hotels im 3 Sterne superior und 4 Sterne Bereich mit größeren Kapazitäten nördlich an der Küste in Hohwacht und südlich an der Küste in Grömitz, Timmendorf und Travemünde und vorhanden

1) Quelle: Gastgeberverzeichnis 2008

2) [www.afrage.de](http://www.afrage.de) und [www.fewo-direkt.de](http://www.fewo-direkt.de) (Bedeutendste Portale für die Vermietung von Ferienhäusern und Ferienwohnungen)

## ▶ Großenbrode – Zwei Projekte in der Ausführung

- ▶ Standort: Zwischen dem Mutter-Kind-Kurheim und dem Kurpark
  - ▶ Investor: Schlüter und Niers Immobilien
  - ▶ 3 Gebäude mit je 16 Wohneinheiten (48 Wohnungen – ca. 190 Betten)
  - ▶ Geeignet sowohl zur Eigennutzung als auch zur Vermietung
- ▶ Standort: Neben dem Kurmittelzentrum
  - ▶ Investor Kristensen Group
  - ▶ 34 hochwertige Wohneinheiten (ca. 140 Betten)
  - ▶ Geeignet sowohl zur Eigennutzung als auch zur Vermietung



1) Investorengespräch vom 12.6.08, Bildquelle: Internetseiten der Investoren

## ▶ Großenbrode – Ein Ferienhauspark in der Planung

- ▶ Erschließung des Geländes eines ehemaligen Kasernen- und Sportplatzbereiches in Großenbrode
- ▶ Ferienhausgebiet mit bis zu 167 Häusern (ca. 650 Betten)
- ▶ Errichtung einer Verwaltungseinheit als „Ortszentrum“ mit Rezeption, Einzelhandel, Bistro
- ▶ Bau eines Heizkraftwerkes mit Schwimmbad
- ▶ Saunalandschaft
- ▶ Hallen und Freiluftsportangebote auf 40.000 qm (bestehende Infrastruktur)
- ▶ Errichtung eines Jugendhotels
- ▶ Zusätzlich Modellierung der gesamten Ferienanlage in Form einer naturnahen Dünenlandschaft
- ▶ Projektstatus: Investoren- u. Betreiberkonzepte liegen vor, Grundstück ist an den Investor verkauft, raumordnerisches Abstimmungsverfahren ist eingeleitet



## ► Planungen auf Fehmarn

- ▶ **Burgtiefe:**<sup>1)</sup>
  - ▶ 4-Sterne superior Hotel mit 200 Zimmern
  - ▶ 150 Appartements verteilt auf 3 Gebäude
  - ▶ 150 Ferienwohnungen verteilt auf 2 Gebäude
  - ▶ Insgesamt ca. 1.500 Betten
  - ▶ Projektumsetzung erfolgt in Kürze durch einen holländischen Investor (Grundstück wurde verkauft, Abstimmung mit dem Ministerium ist erfolgt, Satzungsbeschluss B-Plan erfolgt vorauss. bis September)
- ▶ **Katharinenhof**
  - ▶ 35-40 Ferienwohnungen (ca. 160 Betten) verteilt auf 5-6 Gebäude
  - ▶ Projektumsetzung erfolgt in Kürze durch einen privaten Investor



1) Lt. telefonischer Auskunft durch Hr. Nass (Bauamt Fehmarn), 9.7.08

## Ergebnisse Markt- und Wettbewerbsanalyse

## ▶ Ergebnisse Markt- und Wettbewerbsanalyse

### ▶ Ergebnisse allgemeine Marktentwicklung

- ▶ In Schleswig-Holstein entwickeln sich die Gäste- und Übernachtungszahlen seit 2006 positiv.
- ▶ Im Rahmen der Umsetzung des Landestourismuskonzeptes werden Projekte zur Verbesserung der kommunalen Infrastruktur und der Beherbergung verstärkt gefördert.
- ▶ Ostholstein ist bei den Gästen beliebt. Im Zeitraum von 2000 bis 2007 stiegen die Ankünfte um 24% und die Übernachtungen um 12%. Dagegen nahmen die Gästezahlen in Schleswig-Holstein lediglich um 14% zu, während die Übernachtungen auf dem Stand von 2000 stagnierten.

### ▶ Ergebnisse Marktentwicklung – Betriebsarten

- ▶ Die Betriebsarten Ferienzentren, Hotellerie sowie Ferienwohnungen/-häuser sind bei den Gästen beliebt. Von den Zuwächsen bei den Gästeankünften profitierte insbesondere die Hotellerie.
- ▶ Es zeichnet sich ein Trend zu einer kürzen Aufenthaltsdauer ab, der sich vor allem bei den Ferienzentren und den Ferienwohnungen bemerkbar macht: Die Zuwachsraten der Übernachtungen lagen stets unter denen der Ankünfte.
- ▶ Als Folge verschärfter Wettbewerbsbedingungen kommt es zu einer zunehmenden Professionalisierung und Ausdifferenzierung der Angebote.

## ▶ Ergebnisse Markt- und Wettbewerbsanalyse

### ▶ Ergebnisse Marktanalyse Heiligenhafen

- ▶ Beherbergungsangebot
  - ▶ Seit 2001 ist die Anzahl der Anbieter und der Betten im regionalen Vergleich überdurchschnittlich zurückgegangen.
  - ▶ Bezogen auf die Betriebsarten ist der Anteil der Ferienwohnungen überrepräsentiert, während der Anteil an Vollhotels und Ferienhäuser deutlich unter dem der Vergleichsregionen/-orte liegt.
  - ▶ Insgesamt entspricht die Beherbergungsstruktur überwiegend nicht mehr den heutigen Gästeansprüchen und Markterfordernissen (geringer Klassifizierungsanteil, überwiegend kleine 1-2 Raum Ferienwohnungen, hoher Anteil von Privatvermietern).
- ▶ Nachfrage
  - ▶ Zwischen 1996 und 2007 ist die Zahl der Ankünfte um 6.591 von 68.515 auf 61.924 und die Zahl der Übernachtungen um 124.666 von 578.106 auf 453.429 zurückgegangen.
  - ▶ Die Auslastung der Betriebe liegt durchschnittlich bei nur 18% (Schleswig-Holstein: 31,4%).
  - ▶ Die heutige Gästestruktur setzt sich in erster Linie aus Familien und älteren Paaren mit durchschnittlichem und zum Teil unterdurchschnittlichem Einkommen zusammen.

▶ **Ergebnisse zu den aktuellen Vorhaben in Heiligenhafen**

- ▶ Es existieren zur Zeit Planungen für neue Beherbergungskapazitäten mit insgesamt 4.570 Betten.
- ▶ Die Analyse hat gezeigt, dass die geplanten Projekte unterschiedlich weit entwickelt sind:
  - ▶ Der Status der Beherbergungsprojekte des Entwicklungskonzeptes Hafenumfeld ist am weitesten fortgeschritten. Eine zügige Umsetzung ist kurzfristig möglich.
  - ▶ Für die in den B-Plänen benannten Projekte konnten sich bisher aufgrund mangelnder Standortattraktivität keine Investoren und Betreiber finden.
  - ▶ Beim geplanten Golfresort ist aufgrund ungeklärter Eigentumsverhältnisse und dem geringen Fortschritt beim städtebaulichen Verfahren nicht mit einer zügigen Umsetzung zu rechnen.

▶ **Ergebnisse Wettbewerbsanalyse – konkrete Projektplanungen**

- ▶ Konkrete Vorhaben in der Region sind in Großenbrode und auf Fehmarn geplant:
  - ▶ Großenbrode: Ferienhauspark mit ca. 650 Betten, Appartements am Südstrand mit ca. 330 Betten
  - ▶ Fehmarn: Burgtiefe, Hotel und Ferienappartements mit ca. 1.500 Betten, Katharinenhof, Ferienwohnungen mit ca. 160 Betten
- ▶ Insgesamt werden in den beiden Orten in den nächsten 3 Jahren ca. 2.640 neue Betten entstehen.

Vorhaben (Angabe Bettenkapazitäten)	Hotel	Ferien- wohnungen	Ferienhäuser
Großenbrode		330	650
Fehmarn	400	1.260	
Summe	400	1.590	650

## Empfehlungen

### ▶ Empfehlungen

#### ▶ Handlungsbedarf für Heiligenhafen:

- ▶ Weiterentwicklung der höherwertigen Infrastruktur:
  - ▶ Mit dem Bau von Promenaden und dem Aktivhus hat Heiligenhafen begonnen, den Ort auf einen nachhaltigen Qualitätstourismus auszurichten. Durch Realisierung der im Entwicklungskonzept Hafenumfeld genannten Infrastrukturprojekte sowie den Planungen für einen Golfplatz schafft Heiligenhafen wichtige Voraussetzungen, um heutige Gäste zu binden und neue anspruchsvollere Zielgruppen zu gewinnen.
- ▶ Höherwertige Beherbergungsbetriebe:
  - ▶ Die wesentliche Voraussetzung für die erfolgreiche Ansprache von neuen Zielgruppen sind adäquate Beherbergungsbetriebe. Es besteht ein dringender Bedarf an zeitgemäßen und kapazitätsstarken Unterkunftsbetrieben im höherwertigen Bereich.
  - ▶ Neben der Ansprache neuer Zielgruppen besteht die Notwendigkeit, auch das Angebot für die heutigen Gäste in Heiligenhafen zu optimieren. Eine Vielzahl der heutigen Betriebe in Heiligenhafen entspricht nicht mehr den Gästeansprüchen.
  - ▶ Es besteht vor allem der Bedarf für den Bau von neuen Hotelbetrieben aber auch von Ferienwohnungen und Ferienhäuser. Die Planungen im Rahmen Entwicklungskonzeptes Hafenumfeld (Bau von zwei Hotelbetriebe sowie Ferienhäuser und –wohnungen) sind vor diesem Hintergrund überzeugend.<sup>1</sup>

1) Für Details zur Kapazitäts- und Angebotsplanung sind Machbarkeitsstudien notwendig.

### ► Handlungsbedarf für Heiligenhafen:

#### ► Standort für neue Beherbergungsbetriebe:

- Aufgrund der Strand- und Zentrumsnähe sowie der maritimen Atmosphäre am Yachthafen sind die Standorte „Hafen und Steinwarder“ für den Bau der neuen Beherbergungsbetriebe Vorzugsstandorte.
- In Verbindung mit den geplanten Infrastrukturmaßnahmen kann der Standort insgesamt aufgewertet werden (integrativer Ansatz mit positiven Effekten für die Wirtschaftlichkeit der öffentlichen Infrastruktur).

#### ► Kapazitäten:

- Es wird ein maßvoller Kapazitätsausbau von rund 1.000 Betten (entsprechend den Planungen im Hafenbereich) bis 2013 empfohlen. Bei einer durchschnittlichen Bettenauslastung von 45% wären dies rund 245.000 Übernachtungen und 50.000 Gäste (bei einer durchschnittlichen Aufenthaltsdauer von 5 Tagen).
- Die 1.000 Betten würden das Bettenangebot in Heiligenhafen um rund 15% von 6.800 auf 7.800 erhöhen.
- Die Marktanalysen haben gezeigt, dass neue Kapazitäten für höherwertige Beherbergungsbetriebe in Heiligenhafen markt- und standortgerecht sind.
- Durch neue höherwertige Betriebe werden vorwiegend neue Gästegruppen angesprochen. Bestehende Betriebe sind in der Regel in anderen Segmenten (geringere Qualität, geringerer Preis, kleinere Einheiten) positioniert.
- Da Heiligenhafen in den letzten 7 Jahren einen Rückgang von 666 Betten bzw. 9% zu verzeichnen hatte, handelt es sich weniger um einen Kapazitätsausbau als um eine Kompensation der zurückgegangenen Bettenzahlen.

### ► Auswirkungen der geplanten Bettenkapazitäten auf die Region

- Die beschriebenen Anlagen, die sich zur Zeit im Bau befinden oder deren Planungen weit fortgeschritten sind, werden zu einem Kapazitätsausbau von insgesamt ca. 3.650 Betten führen (inkl. der 1.000 Betten in Heiligenhafen).
- Hiervon entfallen ca. 750 Betten auf Hotelbetriebe und 2.900 auf Ferienwohnungen/-häuser.
- Der Bettenanteil im Segment Hotels in Ostholstein liegt unter dem von Schleswig-Holstein (Ostholstein: 14%, Schleswig-Holstein: 19%). Durch die 750 Betten würde die Hotelbettenkapazität in Ostholstein um 2% von 7.125 Betten auf 7.875 Betten steigen.
- Die rund 2.900 Betten im Bereich der Ferienwohnungen würden das Angebot im Bereich der gewerblichen Betten in Ostholstein um ca. 10% von 28.354 Betten auf 31.254 Betten erweitern.
- Angesichts des Marktaustritts nicht mehr zeitgemäßer Betriebe (in den letzten 6 Jahren ist der Bettenbestand allein in Großenbrode und Heiligenhafen um ca. 1.000 zurückgegangen), den steigenden Gäste- und Übernachtungszahlen in den letzten Jahren sowie der generellen Ausrichtung des Landes auf den Qualitätstourismus wird der Ausbau der Kapazitäten als marktgerecht bewertet.

- ▶ **Weiteres Vorgehen:** Auf Basis der vorliegenden Informationen und der Berücksichtigung der Ergebnisse der Marktanalyse ergibt sich folgende Handlungsempfehlung für die Weiterentwicklung der vorliegenden Planungen:
  - ▶ **Umsetzung der im Entwicklungskonzept Hafenumfeld genannten Projekte:** Das Konzept ist plausibel bezüglich der geplanten Inhalte und Kapazitäten. Die Grundstücke befinden sich zum großen Teil in städtischer Hand, die städtebaulichen Verfahren können zügig durchgeführt werden und konkrete Betreiber- und Investorengespräche sind für zahlreiche Projekte bereits erfolgt. Zur Konkretisierung der einzelnen Vorhaben bedarf es vertiefender Analysen bzw. Potenzial- und Machbarkeitsstudien.
  - ▶ **Aufhebung der Bebauungspläne 59 und 60:** Die ausgewiesenen Flächen entsprechen nicht mehr den Anforderungen heutiger Betreiber und Investoren. Wir unterstützen daher die Planungen der Stadt, die B-Pläne aufzuheben. Folgender Hinweis hierzu von Herrn Wohnrade, Geschäftsführer der HVB (vom 20.8.08): *Die Stadt Heiligenhafen strebt die Auflösung der B-Pläne 59 und 60 an, damit sich aufgrund der aktuellen Planungen keine Überkapazitäten im Bettenbereich ergeben. Dies bedarf allerdings eine rechtlichen Prüfung und Beratung, die die Stadt beauftragen wird.*
  - ▶ **Zurückziehen der Planungsanzeige Golfresort:** Da sich die Grundstückssituation als problematisch darstellt und in Bezug auf die städtebaulichen Verfahren bisher nur eine Planungsanzeige gestellt wurde, kann zum heutigen Zeitpunkt nicht abgesehen werden, wann ein Baubeginn möglich ist.
  - ▶ **Aufgrund des Planungsfortschritts empfiehlt es sich, die Projekte am Hafen und auf dem Steinwarder mit Vorrang umzusetzen. Parallel sollte das Golfresort-Konzept weiter entwickelt und in die Gesamtplanungen integriert werden.**