Anl. 6

Reetdorf Geltinger Birk

Touristische Grundkonzeption / Nutzungs- und Betreiberkonzept

Für das touristische Vorhaben „Reetdorf Geltinger Birk" wurden im Sommer 2014 unter Begleitung und Beratung des in der Tourismuswirtschaft – insbesondere in Schleswig-Holstein – bekannten und anerkannten Beratungsunternehmen Glücksburg Consulting (GLC) eine Grundkonzeption und ein Nutzungs-und Betreiberkonzept entwickelt. Die beigefügte Anlage in Präsentationsform fasst dieses Konzept zusammen.

Leitgedanken

Folgende Leitgedanken sind Grundlage des Konzeptes:

Die umgebende Geltinger Birk stellt in seiner Struktur, seinem Charakter und seiner Bedeutung für Flora und Fauna ein einmaliges Umfeld dar, das den Charakter und die Erscheinung des Feriendorfes vorgibt. Das Feriendorf nimmt die Nähe zur Natur auf und schafft eine Verbindung der Gäste zur umgebenden Natur. Das Feriendorf muss sich in die Landschaft einpassen, es darf kein Fremdkörper sein und muss harmonieren. Deshalb darf es in dem Feriendorf auch keine Gastronomie, unpassende Freizeitangebote oder Veranstaltungskonzeptionen geben. Leitgedanke ist der „Sanfte Tourismus".

Die Geltinger Birk war schon früh und über viele Jahre Anziehungspunkt für bekannte und auch weniger bekannte Künstler – vor allem Maler – gewesen. Dies greift das Reetdorf auf – auch in seiner zukünftigen Vermarktung – und besetzt damit bereits einen klaren, anspruchsvollen Platz in der Wahrnehmung der Gäste.

Die Architektur muss sich in die Landschaft und in die historische regionale Bauweise einfügen. Sie darf das Landschaftsbild nicht stören und soll im Gegenteil einen Beitrag zur Gestaltung der Landschaft und der umgebenden Natur leisten. Ein Servicegebäude dient dem Empfang und der Versorgung der Gäste bei An- und Abreise.

Selbstverständlich ist, dass so weit wie irgend möglich ökologische Grundsätze integriert werden. So weit wie nur möglich werden regionale Unternehmen in Erstellung und Betrieb eingebunden. Beim Betrieb wird es regionalen Anbietern ermöglicht, den Gästen Angebote zu machen (Fahrradverleih, Brötchendienst, Kinderbetreuung etc.)

Das Feriendorf entspricht in Konzeption und Gestaltung den Grundsätzen der Landesplanung zur Entwicklung des touristischen Angebotes in Schleswig-Holstein.

Im Einzelnen beinhaltet das Konzept folgende Umsetzungselemente:

1) Angebot: Den Gästen wird ein Ensemble aus drei unterschiedlich großen Ferienhaustypen angeboten. Die Ferienhäuser bewegen sich im gehobenen 4-Sterne-Plus bis 5-Sterne-Bereich. Jedes Haus erhält eine Sauna, großzügige Bäder, Terrassen, Kaminöfen, WLAN, Holzböden, hochwertige Materialien sowie einen abschließbaren Anbau für Fahrräder u.ä.

2) Zielgruppe: Das Angebot richtet sich an gutverdienende jüngere Familien mit Kindern, größere Familienverbünde inklusive mehreren Generationen sowie mehrere Familien. Angesprochen werden soll vor allem der an Natur und Naturerleben sowie an Ruhe und maritimen Sinnesreizen (Wind, Wasser, Luft etc.) interessierte Gast. Im Wesentlichen suchen diese Gäste die Ruhe, das Erleben zu Fuß und zu Fahrrad, das Erleben einer naturnahen Umgebung etc. Um auch bei schlechtem Wetter oder außerhalb der bekannten Zeiten der Hauptsaison für die Gäste attraktiv zu sein, werden die Häuser so ausgestattet, dass auch der Aufenthalt in den Häusern als erholsam und abwechslungsreich erlebt wird.

3) Architektur: Die Häuser werden sämtlich (außer Servicegebäude) reetgedeckt werden. Die Fassaden werden in regionaltypischer Klinkerstruktur ausgeführt.

4) Erschließung: Das Gebiet wird durch eine Hauptachse, die gepflastert wird, erschlossen. Die abzweigenden Wege sind wassergebunden. Das Gebiet kann durchwandert und auch von Nicht-Gästen begangen werden.

5) Ökologische Aspekte: Das Reetdorf wird nur in relativ geringem Umfang versiegelt. Abwasser wird auf höchstem Niveau von der der derzeit modernsten Abwasserreinigung behandelt. Dazu wird ein eigenes Abwassersystem erstellt und

unterhalten. Die Wärmeversorgung erfolgt über Nutzung der Erdwärme. Die Stromversorgung wird u.a. von Solaranlagen unterstützt. Die Baustoffe entsprechen ökologischen Anforderungen. Die Flächen zwischen den Häusern werden sich selbst überlassene Grünflächen, die zwei Mal im Jahr gemäht werden, wobei Brutzeiten etc. beachtet werden. Die ökologische Grundkonzeption wird Bestandteil der Vermarktung sein.

Vermarktung

Die Häuser des Feriendorfes werden in der Regel zentral über einen spezialisierten und erfahrenen Anbieter vermarktet. Hierzu bedient sich der Investor möglichst regionaler Anbieter. Für die Startphase hat der Investor für den Zeitraum von zunächst fünf Jahren einen Anbieter aus der Region beauftragt.

Dem Anbieter obliegen folgende Aufgaben:

- Vermarktung der Häuser
- Betreuung der Gäste
- Rufbereitschaft
- Schlüsselübergabe/Abreisemanagement
- Ggf. Conciergeleistungen
- Kontrollen der Einhaltung der Ordnung
- Hauskontrollen
- Schadensmanagement
- Pflege des Geländes
- Reinigung der Häuser und des Geländes
- Instandhaltung der Gebäude
- Abfallentsorgung
- Materialbeschaffung

Der Dienstleister ist auch erste Anlaufstelle für Behörden etc.

Die Vermarktung erfolgt bundesweit sowie in Skandinavien und Benelux. Sie erfolgt über die heute üblichen Wege (Internet, Website, Portale, Flyer etc.) Zusätzlich erfolgt direkte Werbung sowie ggf. Zusammenarbeit mit regionalen Tourismusorganisationen.

Berechnete Auslastung

Nach einer Anlaufphase von ein bis drei Jahren rechnet der Investor mit den nachfolgenden Auslastungen der Häuser, wobei aus Gründen der kaufmännischen Vorsicht mit eher niedrigen Erwartungen kalkuliert wurde:

Auslastung		
Hauptsaison	107 Tage	90 Prozent
Frühling-/Herbstsaison	138 Tage	50 Prozent
Weihnachten	21 Tage	70 Prozent
Wintersaison	99 Tage	20 Prozent
Gesamt/Durchschnitt	365 Tage	54,7 Prozent

Die Buchungspreise pro Tag belaufen sich je nach Größe und Saison auf 120,-- bis 210,-- Euro netto.

Es wird mit einer durchschnittlichen Aufenthaltsdauer von 3,5 bis 5 Tagen kalkuliert.

Touristische Grundkonzeption
Ostsee-Ferienhausdorf
Geltinger Birk

GLC

Touristische Konzeption – Positionierung

Markt- und Nachfragetrends

- Nachfrage nach Ferienhausurlaub an Nord- und Ostsee weiter wachsend
- Feriendörfer mit klaren Vorteilen in Betrieb, Vertrieb und Qualitätssicherung
- Trend zu touristischen Themen ist bei Ferienhotels inzwischen gut, bei Feriendörfern noch kaum besetzt
- Naturnähe, Individualität, Flexibilität sind wichtige Argumente für den Ferienhaus-Urlaub

Besonderheiten von Lage und Profil des Grundstücks

- Lage in der einzigartigen Natur- und Kulturlandschaft Geltinger Birk
- Meerblick, Strandnähe
- Grundstück mit gewissem Höhenprofil
- naturnahe Lage, fernab von jeder intensiven, „industriellen" touristischen Bebauung

Touristische Konzeption – Angebotsherleitung

Prämissen
Markttrends
Nachfrage
Wettbewerb

- Thematisierung durch Aufgreifen der örtlichen Charakteristika
- hochqualitatives Angebot
- Gefühl von Individualität und Freiheit, Leben in der Natur

Prämissen
Lage
Grundstück

- Integration in die Natur
- geringe Versiegelung
- für die Region typische, wenig intensive Bebauung

Ostsee-Feriendorf Geltinger Birk

„Künstler- und Naturdorf im Angeliter Stil"

Touristische Konzeption – Angebotsherleitung

(Kern-) Zielgruppen

- Familien
  - mit Kindern
  - mit Großeltern
  - Mehrfamilienurlaub
- Erwachsenengruppen
  - Naturerlebnis
  - gemeinsame Aktivitäten mit Fremden

Anforderungen an das Ferienhaus-Angebot

- nicht zu große Anzahl an Häusern
- große, offene Grundstücke, keine Zäune
- Einbettung in die Natur, möglichst geringe Versiegelung
- keine Abschattung der Häuser untereinander
- Aufgreifen von Umweltaspekten bei der Energieversorgung
- regionaltypische Hausgestaltung
- Durchlässigkeit der Anlage in die Umgebung

Schaffung eines einzigartigen Ferienhaus-Urlaubes durch konsequente thematische Profilierung

Der Standort Geltinger Birk ermöglicht die Umsetzung der Profilierung.

- Lage in der einzigartigen Natur- und Kulturlandschaft Geltinger Birk
- Meerblick, Strandnähe
- Grundstück mit Höhenprofil, attraktive Sichtachsen möglich, große Fläche
- Naturnahe Lage, fernab von jeder intensiven touristischen Bebauung

Inspiration Natur-Kultur

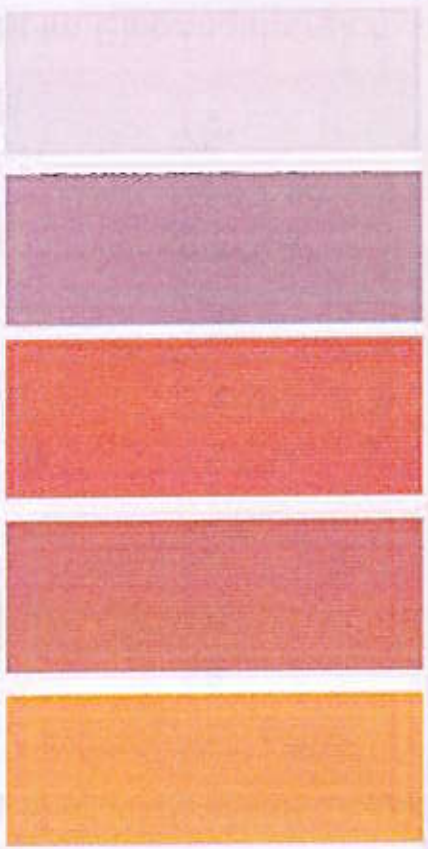
Inspiration Kunst

Ein Ferienhausdorf, das inspiriert

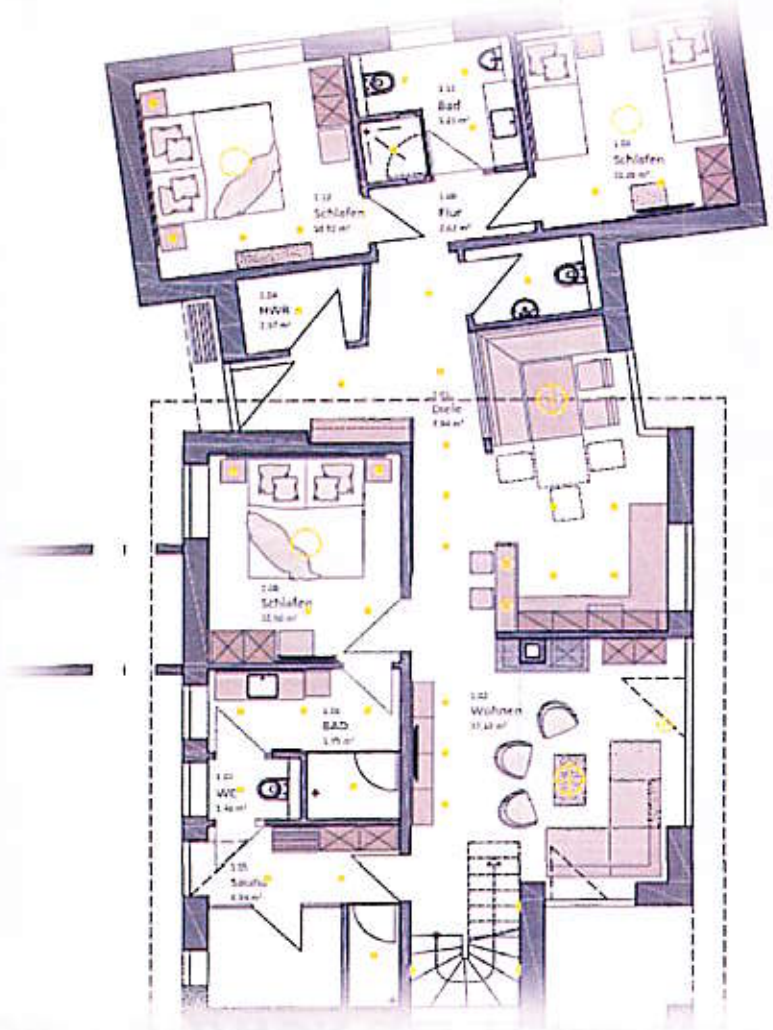
41 reetgedeckte Ferienhäuser im Angeliter Stil (236 Betten)					
Typ 1 „Atelierhaus“		Typ 2 „Künstlerkate“		Typ 3 „Malerhaus“	
Häuser: Einheiten:	16 16	Häuser: Einheiten:	18 18	Häuser: Einheiten:	7 14
Fläche:	127 m²	Fläche:	109 m²	Fläche:	87 m²
Betten je Einheit:	13 Einh. á 6 3 Einh. á 8	Betten je Einheit:	15 Einh. á 4 3 Einh. á 6	Betten je Einheit:	4
Geschosse:	1,5	Geschosse:	1,5	Geschosse:	1,5
Höhe:	8,33 m	Höhe:	8,67 m	Höhe:	8,29 m
Betten gesamt:	102	Betten gesamt:	78	Betten gesamt:	56

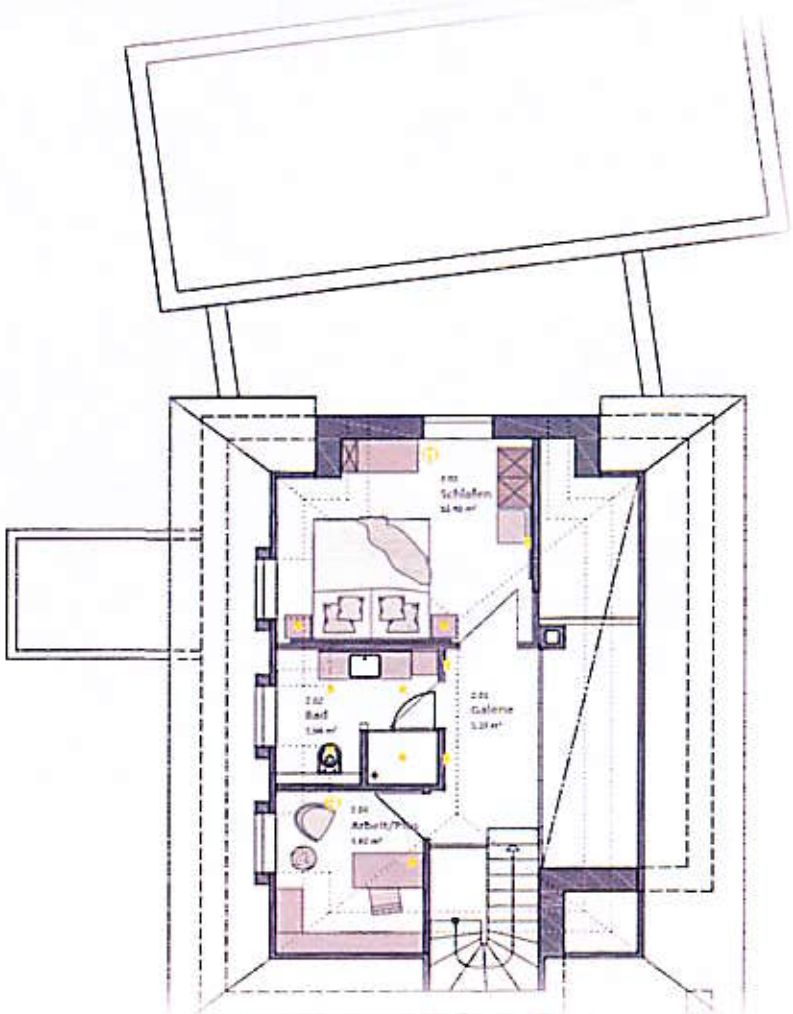
- Zusätzlich entsteht eine Serviceeinheit im Eingangsbereich als Empfang, Infopoint, Seminarzentrum und Lager
- Großflächiges Areal in leichter Hanglange zur Ostsee
- Jedes Haus erhält seinen eigenen Freiraum und wird in die Landschaft integriert
- Offenheit des Areals im Inneren und zur Umgebung

Die Farbwelt des Atelierhauses



Das Atelierhaus - Grundriss





Die Farbwelt der Künstlerkate

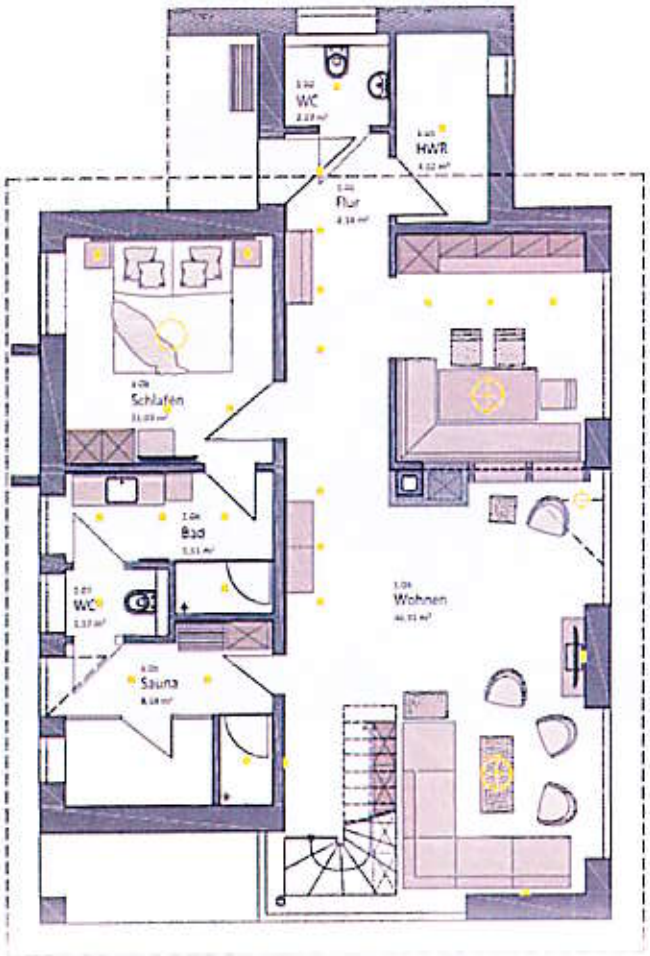
Light blue

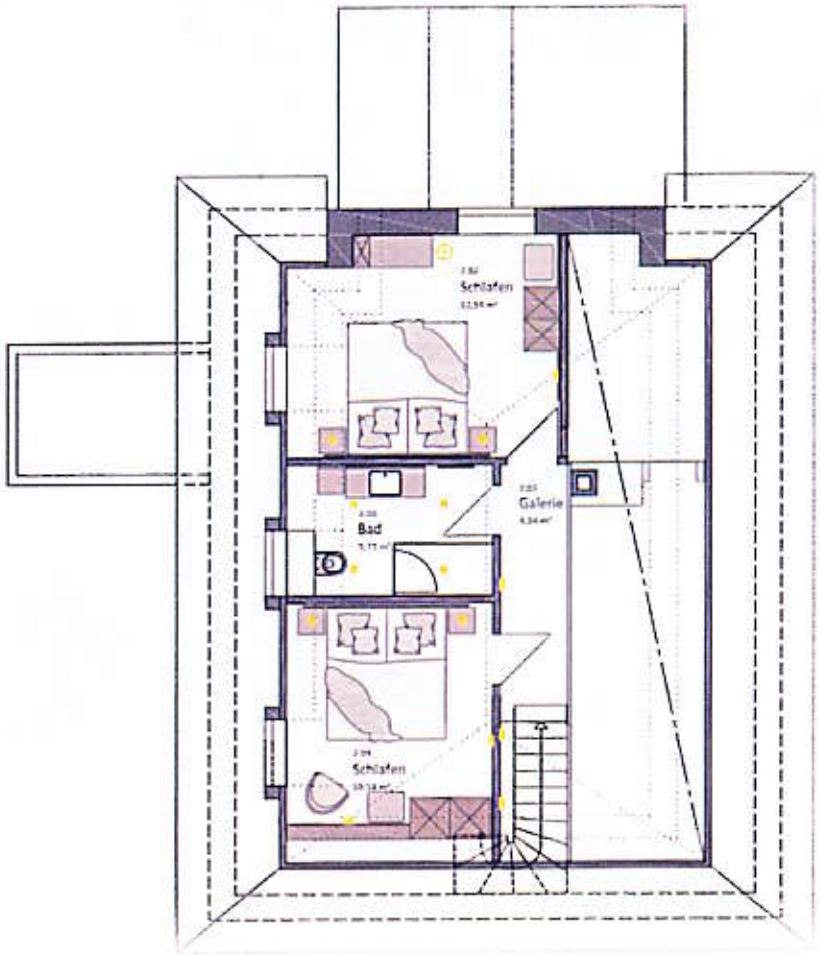
Seafoam Green

Champagne

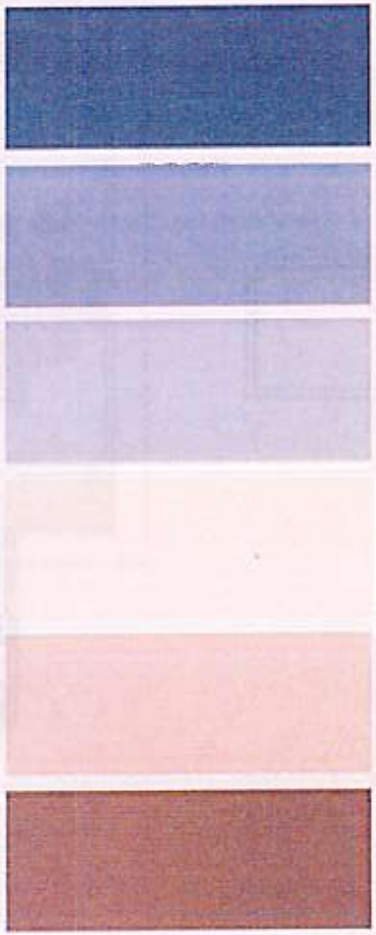
Rustig gold

Die Künstlerkate – Grundriss

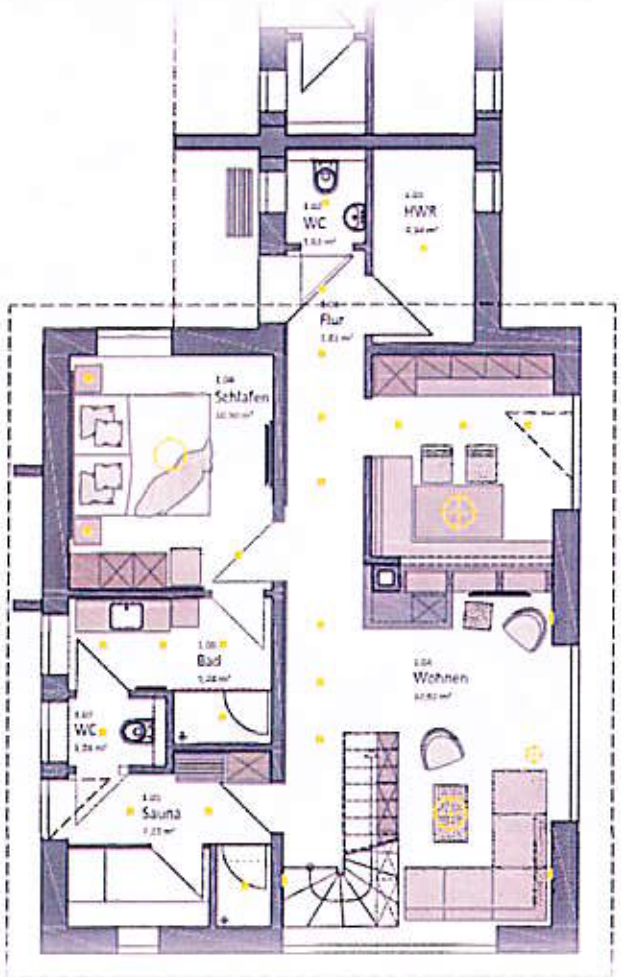


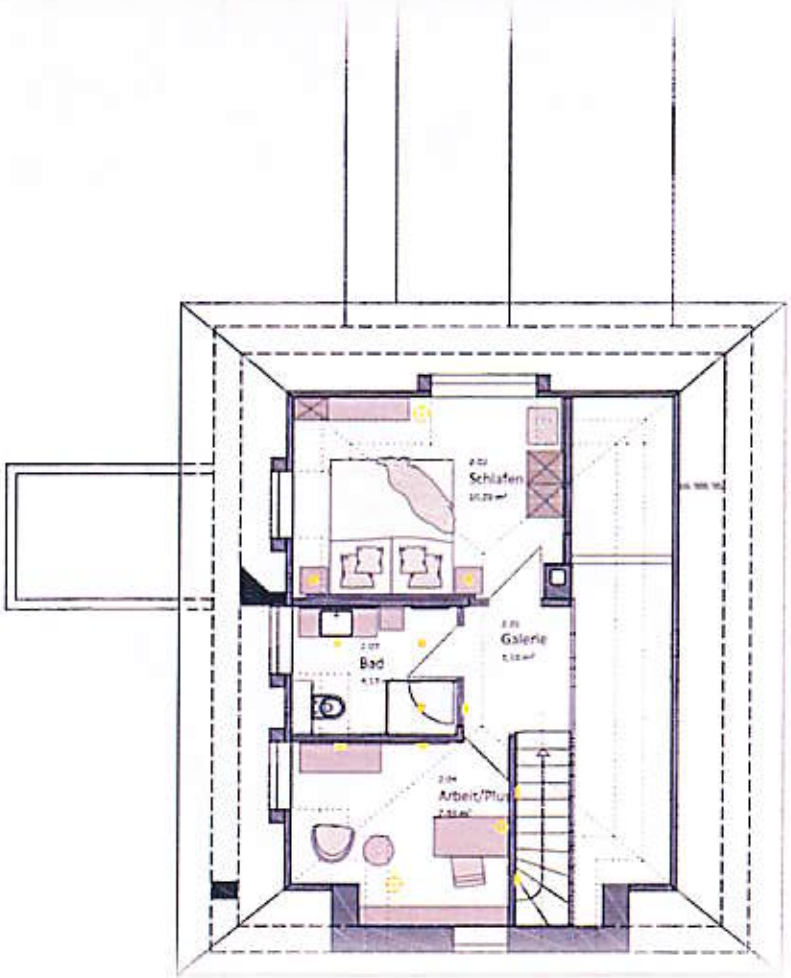


Die Farbwelt des Malerhauses



Das Malerhaus - Grundriss

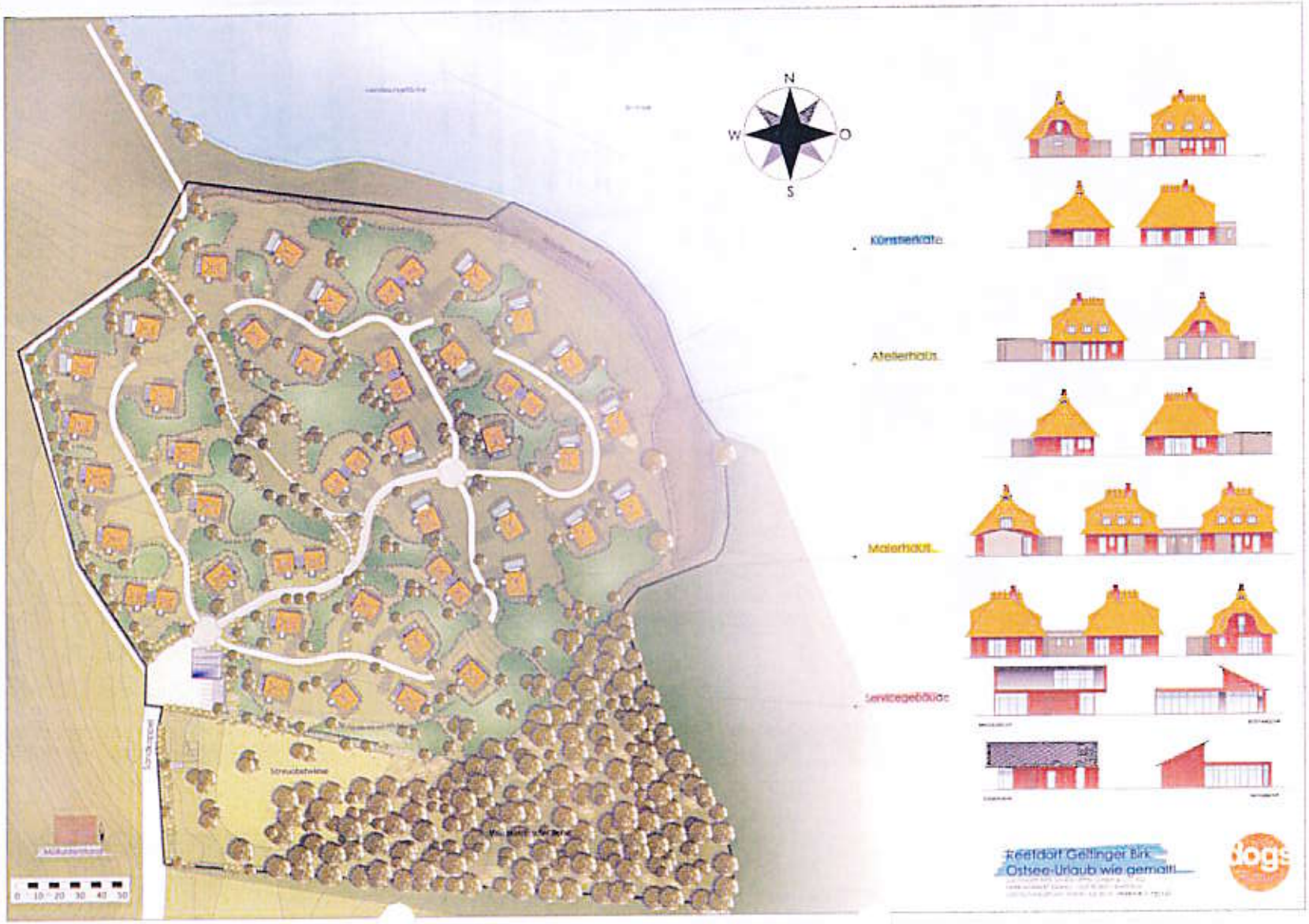




Inneneinrichtungs-Konzept

Inneneinrichtungs-Konzept

Das Ferienhausdorf in der Vogelperspektive…



... und in regionalwirtschaftlichen Eckdaten...

Übernachtungen:	ca. 31.500
Induzierte Kaufkraft p. a.:	rd. 3,35 Mio. €
Eigene direkte Beschäftigungseffekte:	4 - 5 Arbeitsplätze
Einmalige Investitionseffekte:	Rd. 10 Mio. € Gesamtinvestition in bis zu 3 Stufen, starke Berücksichtigung regionaler Anbieter
Bauherr:	Norbert Essing
Touristische Konzeption, Beratung	GLC Glücksburg Consulting AG
Architekt:	Dogs Architekten