

Mit dem Masterplan zum Erfolg

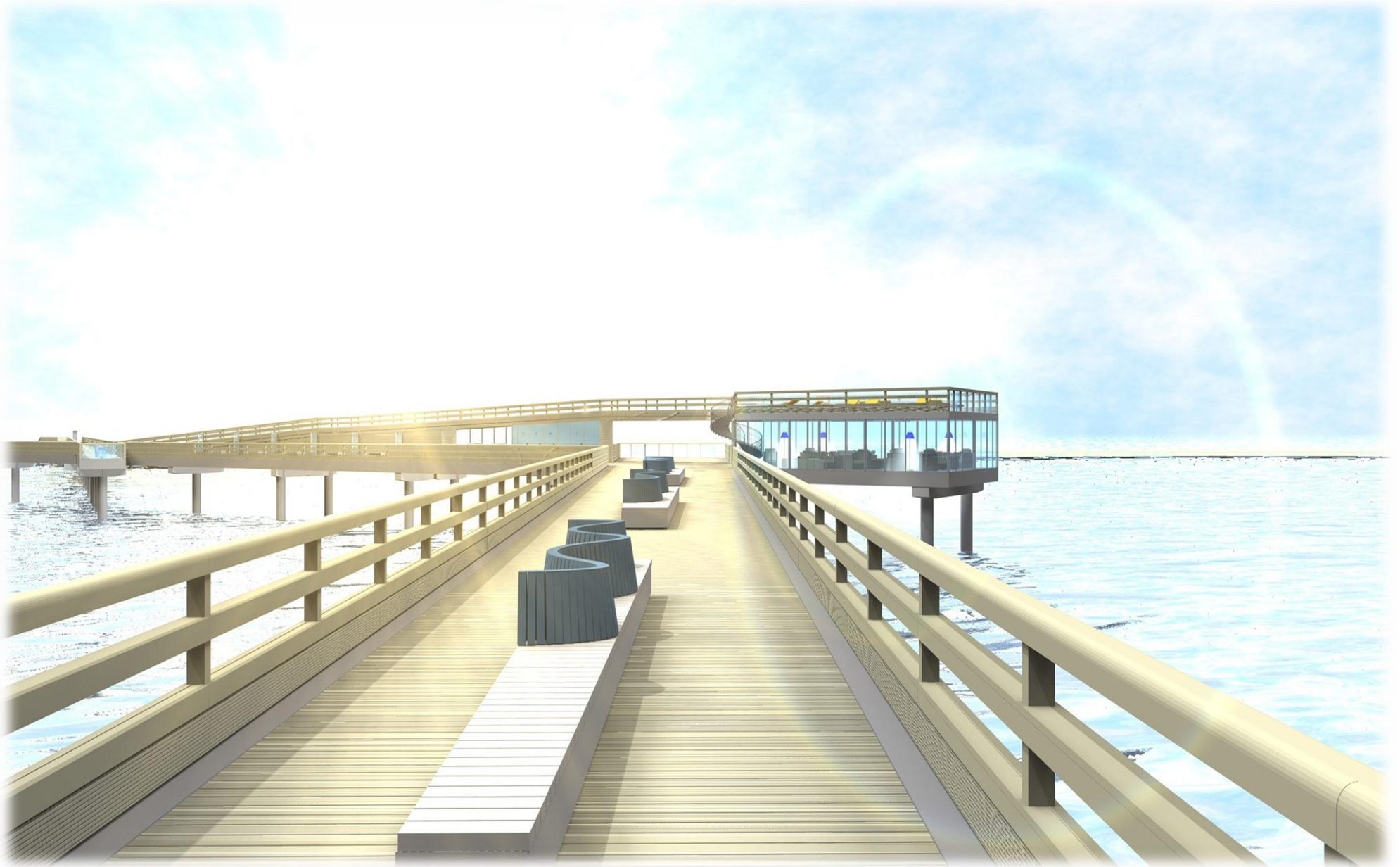
*Wie bekommen wir ein Hotel
in unsere Gemeinde?*

Ostsee NetzwerkTag 09.10.2015

Die Entwicklungsfläche



Marina Resort Heiligenhafen





Phase 1

„Ehrliche“ Grundlagenermittlung

Wie sind wir aufgestellt?

Wo liegen unsere Probleme?

Ist wirklich „Alles Gut?“

Brauchen/Wollen wir ein Hotel?

Überprüfung der touristischen Leitlinien

Überprüfung der touristischen Infrastruktur

Denn: Ein Grundstück in „1 A Lage“ reicht nicht!

Phase 2 Flächenermittlung



Wo befinden sich geeignete Grundstücke?
Wie sind die Eigentumsverhältnisse?
Wie sieht das Planungsrecht aus?
Wie steht die Landesplanung zu dem Vorhaben?
Erste Einschätzung durch WTSH/Ministerium!



Phase 3

Planungsrecht und Masterplan

Auswahl externer Partner für:
Flächennutzungsplan
Erstellung eines touristischen Masterplans
Einbindung des Tourismusreferates und der WTSH
Öffentlichkeitsarbeit nicht vergessen!

Phase 4 Netzwerk aufbauen



Der potentielle Hotelpartner kommt selten zu Ihnen, also gehen Sie zu ihm.

Erste Exposees helfen, aber am wichtigsten sind persönliche Kontakte!

„Verkaufen“ Sie den Ort und das Projekt an mögliche Hotelbetreiber.

Wichtig: Rückschläge sind normal!

Phase 5

Vertrauen schaffen



Der Betreiber/Investor erwartet:
Klare Aussagen und Positionen
Rechtskräftige Bauleitplanung
Einen verbindlichen Ansprechpartner
Eine geschlossene „politische Meinung“
Einen „Kümmerer“ für Alles vor Ort



Phase 6

Verhandeln mit Augenmaß

Welche Faktoren sind entscheidend?

Höhe des Kaufpreises?

Wirtschaftliche Effekte?

Ein unabhängiges Gutachten schafft Klarheit

Aufklärung der Entscheidungsträger

Wichtig: Kaufvertrag muss „wasserdicht“ sein!

Phase 7

Verkauf und Vermarktung



Unterstützung während der Bauphase
Marketing und Zielgruppen überprüfen
Öffentlichkeitsarbeit
Leistungsanbieter vor Ort einbinden
„Ängste nehmen“



Marina Resort Heiligenhafen

Zahlen, Daten, Fakten

Zur Erinnerung!

4 Projektbausteine

7 Phasen


7 Jahre von der Planung bis zur Realisierung



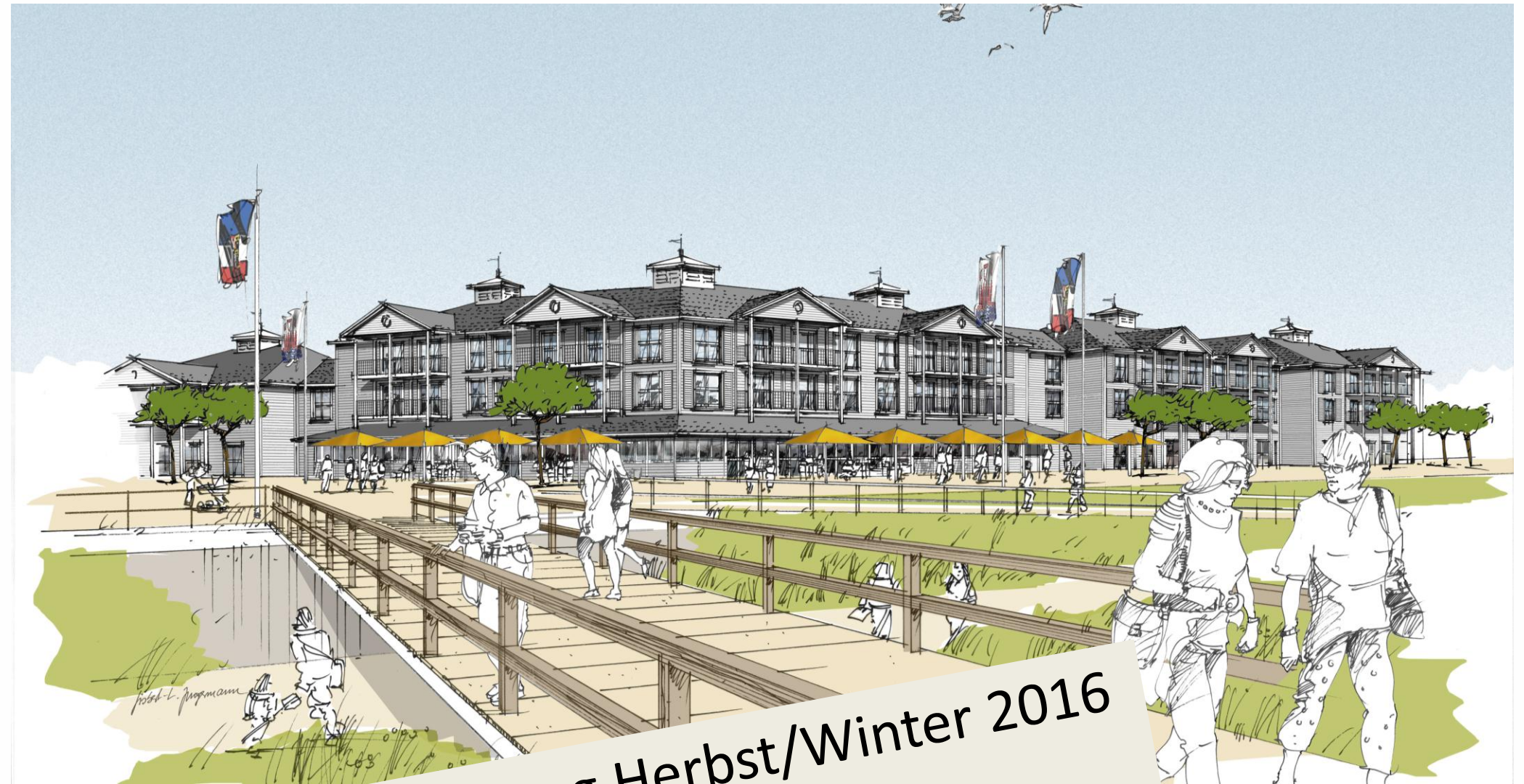
Eröffnung Juni 2012 – Erlebnis Seebrücke
5,3 Mio €
435 m lang, Badedeck, Spielplatz, verglaste
Lounge, 2 Ebenen im mittleren Teil



Eröffnung Ostern 2016
91 Ferienhäuser und -wohnungen
1.200 qm Gewerbe
25 Mio. € Investition
Zentrale Vermietung durch TSH



Eröffnung August 2016
Life Style Hotel „Bretterbude“
85 Hotelzimmer, 3 ***
Wertigkeit
Gastronomie, Shops,
Investition ca. 11 Mio. €



Eröffnung Herbst/Winter 2016
Beach Motel 2



Beach Motel
4**** Wertigkeit
115 Hotelzimmer
40-65 Ferienapartments
Gastronomie, Wellness, Shops



- private Terrassen / Privatschließung, befestigte Grundstücks-freiflächen fußläufig (Promenadenergänzung)
- private Zuwegungen / Balkone
- Stellplatz in Schotterbelag / Bulliplatz in Schotterbelag
- Grundstücksfreiflächen mit Rasen- und Strauchpflanzung
- Grundstücksfreiflächen mit Geländemodellierung und vorwiegend Dünenvegetation
- Versickerungsflächen
- Abpflanzung mit Sträuchern
- Baumypflanzung
- Standorte für Fahrradständer / Sammelstandorte für Müll, auch in Form von Nebengebäuden
- Schranke
- Höhenplanung Fertigfußboden Gebäude im Erdgeschoss bzw. im Untergeschoss in Meter über NN
- Höhen Bestand / Planung Außenflächen in Meter über NN
- Gefälle
- Hochwasserschutzwand NNH +2,50m, teilweise ins Gelände eingebunden / Dammbänkenerschließung
- Hochwasserschutz Spundwand vorhanden ca. NNH +4,00m / Hochwasserschutz Spundwand geplant ca. NNH +4,00m / Hochwasserschutzwand in Kombination mit Terrassenstützwand ca. NNH +4,00m
- Grenze Vorhabensgebiet

Stadt Heiligenhafen
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3
 für den "Bereich zwischen Steinwarder-
 straße, Gaswarderweg und Strandpromene-
 nade"

Vorhaben- und Erschließungsplan
 Lageplan Vorentwurf
 M 1:500 21.08.2014



Wirtschaftliche Kennzahlen

- ✓ Bei Auslastung 50 % Ferienwohnungen und 60% Hotels ergeben sich
- ✓ 260.000 jährliche Übernachtungen zusätzlich
- ✓ 150 Vollzeitarbeitsplatzäquivalente
- ✓ 7,3 Mio. € zusätzliche lokale Wertschöpfung
- ✓ (260.000 Ü x 28,00 €)
- ✓ Rund 400.000 € zusätzliches Kurabgabenaufkommen, zzgl. Grundsteuer B, Fremdenverkehrsabgabe, Gewerbesteuer



Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit!

