



© Stadt Ribnitz-Damgarten

MACHBARKEITSSTUDIE TOURISTISCHE PROJEKTENTWICKLUNG PÜTNITZ BERNSTEINSTADT RIBNITZ-DAMGARTEN

DEZEMBER 2020

PRO|FUND
CONSULT

Die vorliegende Studie gliedert sich in folgende Kapitel:

1. Vorbemerkung	2
2. Standort und Projektskizze	4
3. Marktanalyse.....	12
4. Frequenzeffekte	25
(Übernachtungsgäste, Tagesgäste)	
5. Umsatzeffekte	33
(gesamt, neu induzierte/Bestandsgäste sowie intern in Pütnitz/extern für die Region)	
6. Kosten-Erlös-Betrachtung Kommune	41
7. Auswirkungsanalyse	54
(Tourismuseffekt, regionales Ausflugsverhalten, Verkehrsaufkommen, Kannibalisierung Bodden- Therme, Beschäftigungswirkung, Fiskalische Effekte, Auswirkung auf FDZ)	
8. Fazit	66

Auftraggeber:

Bernsteinstadt Ribnitz-Damgarten
Geschäftsführende Gemeinde des
Amtes Ribnitz-Damgarten
Amt für Bau, Wirtschaft und
Liegenschaften
Am Markt 1
18311 Ribnitz-Damgarten

Auftragnehmer:

PROFUND Consult GmbH
Kattrepelsbrücke 1
20095 Hamburg

Leistungszeitraum:

September bis Dezember 2020

VORBEMERKUNG

3

VORBEMERKUNG PROFEKTENTWICKLUNG PÜTNITZ

- Die Stadt Ribnitz-Damgarten ist seit 2008 Eigentümerin des ehemaligen Militärflughafens auf der Halbinsel Pütnitz mit einer Fläche von insgesamt ca. 650 ha. Das Areal ist mit zahlreichen ehemals militärisch genutzten Anlagen bebaut (Hafenanlagen, Kasernengebäude, Hangars, Start- und Landebahn). Als Nachnutzung hat sich das Technikmuseum Pütnitz auf der Fläche etabliert. In den Sommermonaten wird die Liegenschaft als Veranstaltungsort genutzt. Weitere Teilflächen werden landwirtschaftlich genutzt.
- Nach dem Erwerb der Flächen durch die Stadt Ribnitz-Damgarten im Jahr 2008 wurde für die touristische Entwicklung des Gesamtareals für eine Fläche von ca. 232 ha ein Raumordnungsverfahren mit entsprechender Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt. Die Anpassung des Flächennutzungsplanung läuft aktuell.
- Wesentlicher Baustein des touristischen Entwicklungsvorhaben ist die Ansiedlung eines Ferienresorts mit ca. 100 ha. Die Planung sieht in der ersten Ausbaustufe rd. 500 Ferienhäuser und zentrale Einrichtungen für Freizeit-, Spiel- und Sportangebote vor. Zielgröße für das ganzjährig betriebene Ferienresort in der ersten Ausbaustufe sind 600.000 bis 750.000 Übernachtungen pro Jahr.
- Ergänzend zur Errichtung eines Ferienresorts ist die weitere Ansiedlung von Unternehmen aus den Bereichen Freizeit-/Kultur und Sport (z.B. Pferdehof) und der Ausbau des bestehenden Technikmuseums vorgesehen.
- PROFUND Consult wurde am 13. August 2020 von der Stadt Ribnitz-Damgarten beauftragt eine Machbarkeitsstudie für die touristische Entwicklung des Areals zu erarbeiten und darin wesentliche Effekte der Projektentwicklung für die Stadt Ribnitz-Damgarten aufzuzeigen.

STANDORT UND PROJEKTSKIZZE

STANDORT UND PROJEKTSKIZZE

ENTWICKLUNGSAREAL

- Die **Bernsteinstadt Ribnitz-Damgarten** ist **Eigentümerin** des auf ihrer Gemarkung gelegenen ehemaligen Flughafens auf der Halbinsel Pütznitz.
- Das Vorhabengebiet grenzt westlich und südlich direkt an das Ufer des Ribnitzer Sees, der zum südlichsten Teil der Vorpommerschen Boddenkette zählt. Es ist in westlicher Richtung etwa 2,5 km vom Ortsteil Damgarten und in nördlicher Richtung – getrennt durch den Ribnitzer See – ca. 1,5 km vom Ribnitzer Stadtkern entfernt. Die Ostseeküste befindet sich in einer Entfernung von ca. 5 km. Die nächstgelegenen Ostseebäder sind Dierhagen und Wustrow auf der Halbinsel Fischland-Darß-Zingst sowie Graal-Müritz.
- Das Areal umfasst **ca. 650 ha**. Es ist mit ehemals militärisch genutzten Anlagen bebaut, z.B. einer Hafenanlage, diversen Gebäuden, Hangars und Rollbahnen.
- Einige Hangars und umliegende Bereiche sind durch das vereinsgeführte Technik-Museum nachgenutzt. Zudem hat sich das weitläufige Gelände als temporärer Veranstaltungsort des Ostblockfahrzeugtreffens und des Pangea-Festivals bewährt.
- Die Stadt plant die Entwicklung des Areals für touristische Zwecke. Wesentlicher Bestandteil des Gesamtkonzeptes ist die Ansiedlung eines Ferienparks mit attraktiven Übernachtungs- und Freizeitmöglichkeiten. Weitere Freizeitattraktionen sollen als Tagesausflugsziel angesiedelt werden. Bestandnutzungen (Technikmuseum, Festivals) sollen erhalten und konzeptionell eingebunden werden. Begleitend sind öffentliche Infrastrukturangebote (Marina, Radwege etc.) zu schaffen.
- Die Stadt hat für eine Fläche von 232 ha bereits ein Raumordnungsverfahren mit Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt und die Änderung des „diesbezüglichen“ Flächennutzungsplanes eingeleitet.

6

STANDORT UND PROJEKTSKIZZE ENTWICKLUNGSAREAL



Luftbild Entwicklungsareal, Quelle: Stadt Ribnitz-Damgarten

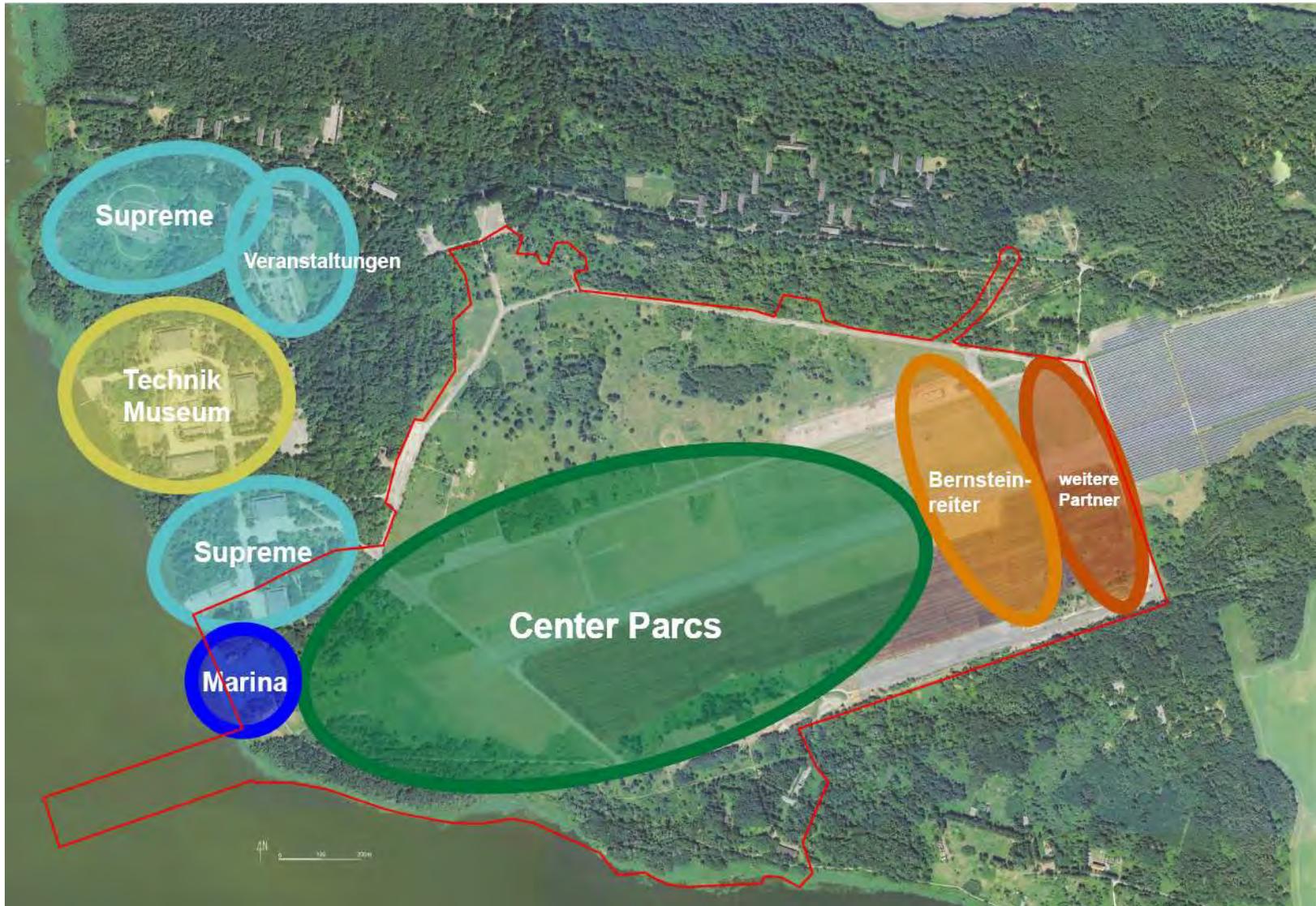
7

STANDORT UND PROJEKTSKIZZE IMPRESSIONEN



Quelle: PROFUND Consult (eigene Aufnahmen Entwicklungsareal)

STANDORT UND PROJEKTSKIZZE ENTWICKLUNGSAREAL PÜTNITZ - SPOTPLAN



9

STANDORT UND PROJEKTSKIZZE

NUTZUNGSMIX

- Das angedachte Nutzungsmix ist gegenwärtig durch folgende Angebote und Dimensionierungen gekennzeichnet. Die Betreiberkonzepte, die rd. 220 ha einnehmen, werden in den kommenden Monaten konkretisiert:

FÄRBUNG	BETREIBER	NUTZUNG	FLÄCHENANSATZ	KAPAZITÄT
	Center Parcs	Ferienpark	106,6 ha	500 Häuser, 2.490 Betten
	Center Parcs	Apartments am Hafen		100 Apartments, 350 Betten
	Supreme	Funsport (Trend-/Wasser-/Beachsport)	58,7 ha	
	Supreme	Campingplatz		300 Stellplätze
	weitere Partner	Kinderindoorspiel	6,1 ha	
	weitere Partner	weiteres Freizeitangebot	4,1 ha	
	Reiterhof	Reiterhof	19,9 ha	
	Technikverein	Technikmuseum	20,7 ha	
	Kommune RDG	Marina	3 ha	25 Gastliegeplätze

STANDORT UND PROJEKTSKIZZE NUTZUNGSMIX



STANDORT UND PROJEKTSKIZZE

EINORDNUNG

Die als touristische Gesamtdestination konzipierte Projektentwicklung ist zusammenfassend wie folgt zu beurteilen:

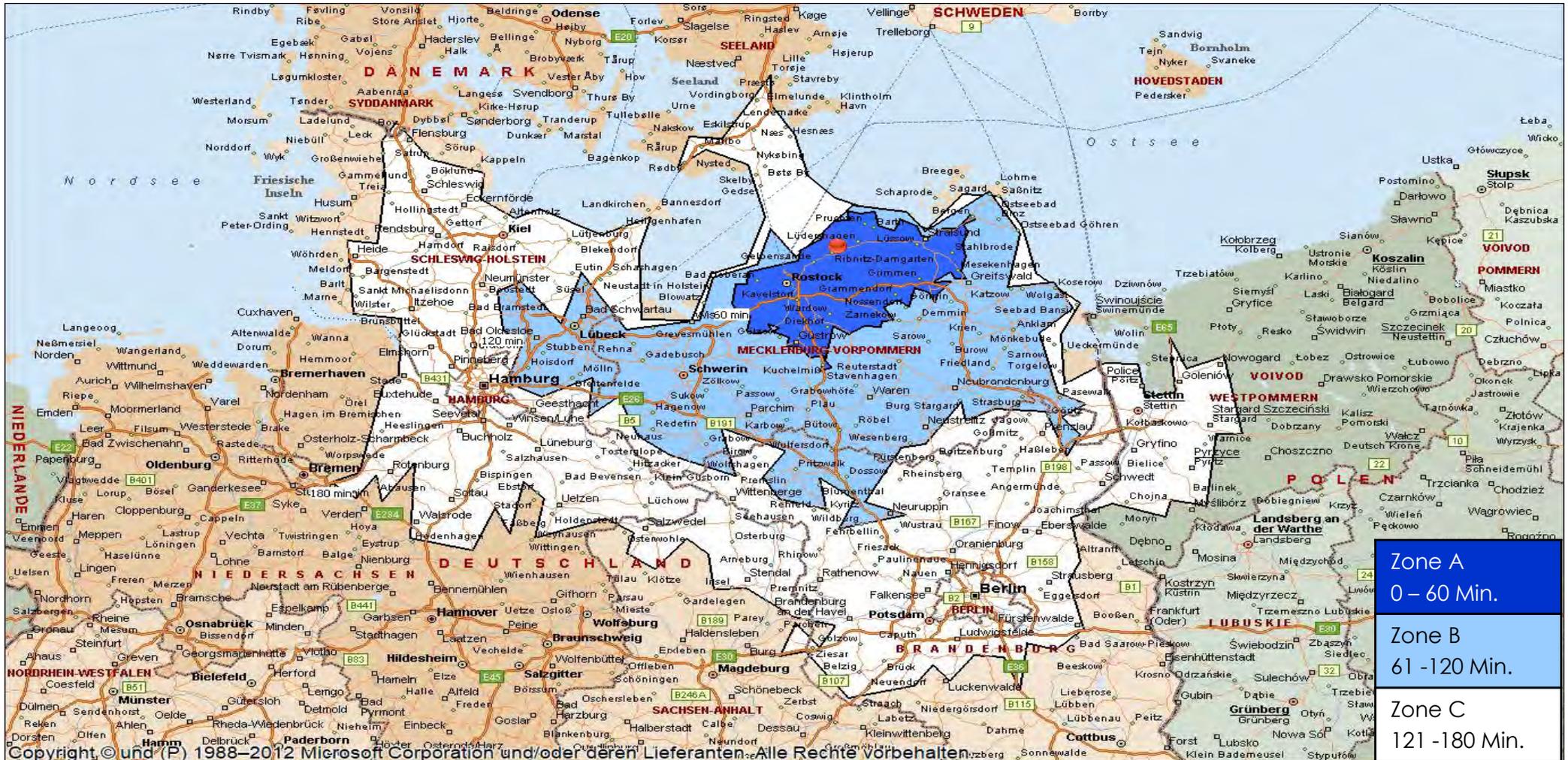
- Das Entwicklungsareal ist Teil der Halbinsel Pütznitz. Die naturräumliche Lage am Boddenufer, die **landschaftliche Attraktivität** und die Sackgassenlage bedingen ein hohes Maß an **Erholungsqualität**, die den Standort für eine touristische Destinationsentwicklung qualifizieren.
- Eine hohe Flächenverfügbarkeit und der eigentumsrechtliche Zugriff sind bereits gegeben. Baurecht soll über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan geschaffen werden, parallel erfolgt die Anpassung des FNP.
- Im Rahmen der Projektentwicklung wird sowohl die Erschließung für den Individualverkehr als auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr neu strukturiert. Ziel ist eine gute Abwicklung der zu erwartenden Verkehrsströme und eine möglichst geringe Belastungssituation für die Ortslage Damgarten.
- Das konzipierte Nutzungsmix ist als attraktiv zu beschreiben. Es vereint ein attraktives und zugkräftiges Resortangebot und ergänzt dieses um marktgängige Freizeiteinrichtungen, die auch Urlauber anderer Gemeinden als Tagesgäste an den Standort ziehen.
- Zwischen den geplanten Angeboten bestehen große Nutzer-Synergien, so dass ein Tagesgast i.d.R. mehr als nur ein Angebot nutzen wird. Das bestehende Technik-Museum ist konzeptionell-didaktisch im Hinblick auf die zu erwartende Kernzielgruppe Familien mit kleinen Kindern zu überarbeiten.
- **Es wird erwartet, dass sich der Standort im regionalen Wirkungsgefüge als touristische Destination etabliert, die mit neuen Übernachtungsformaten ganzjährig zusätzliche Gästevolumina und neue Zielgruppen für die Region generiert und zudem als Tagesausflugsziel für bestehende Gästegruppen fungiert.**

MARKTANALYSE

MARKTANALYSE VORBEMERKUNG

- Wesentliche Grundlage für die Quantifizierung der Auswirkungen und Effekte der geplanten Entwicklung bildet das zu erwartende Aufkommen an Übernachtungs- und Tagesgästen am Standort.
- Im Rahmen der Analyse der Marktpotenziale werden
 - die Nachfragepotenziale erhoben,
 - Quellmärkte, Zielgruppen und Aktivitäten betrachtet
 - und Wettbewerber evaluiert.
- Die Marktanalyse bildet die Grundlage für die anschließende Frequenzprognose differenziert nach Übernachtungsgastaufkommen sowie Tagesbesucheraufkommen.
- Erhebungen zur Herkunft der Center Parcs Besucher belegen die Reichweite von Ferienparks für den Kurzurlaub. Demnach stammen 60-70% der Gäste aus einem Radius von bis zu 180 Minuten Fahrzeit.
- Die nachfolgende Einzugsgebietsanalyse bildet die Kern-Herkunftsradien der Gäste (60, 120 und 180 Minuten Fahrzeit um den Standort Pütnitz ab.
- Das Gros der Übernachtungsgäste wird sich aus den Zonen B und C rekrutieren.
- Als relevante Auslandsmärkte werden Niederlande, Frankreich, Dänemark, Schweden und Polen angesehen. Ferner Schweiz und Österreich.
- Die Einzugsgebietsdaten sind zudem ist für ebenfalls zu ermittelnde Tagesgastaufkommen relevant.

MARKTANALYSE EINZUGSGEBIET



Grafik: PROFUND Consult, Grundlage: Microsoft mappoint

MARKTANALYSE

BEVÖLKERUNGSPOTENZIAL UND KAUFKRAFT

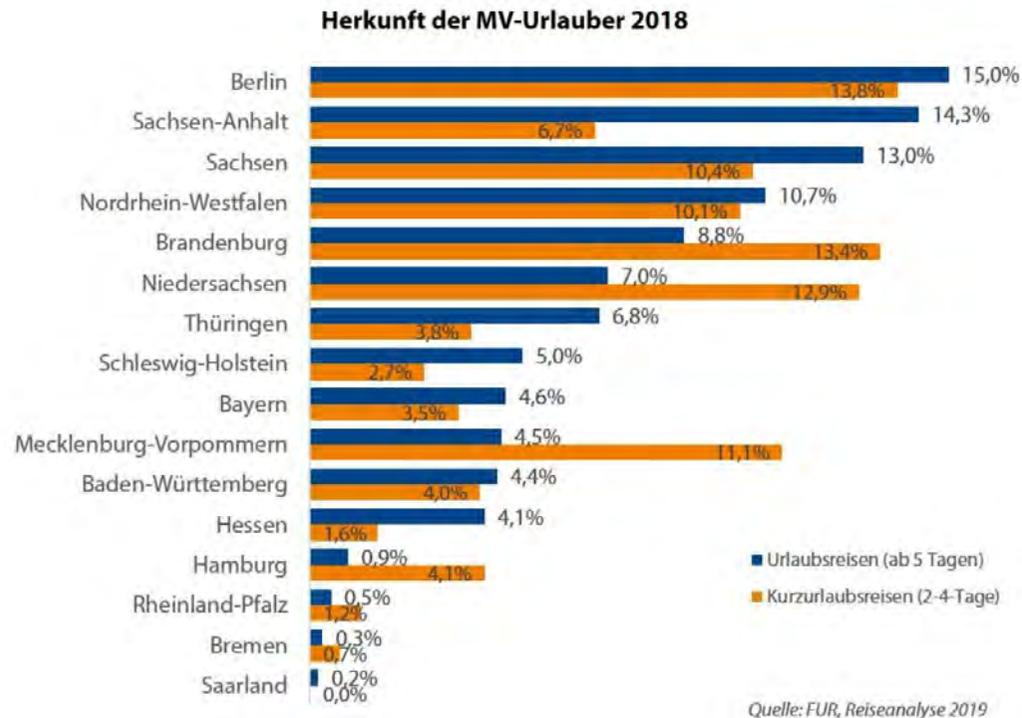
- Durch die Lage an der Ostsee wird das Einzugsgebiet in seinen Ausmaßen stark beschnitten.
- Im 3 Stunden Fahrzeiten Radius um den Standort leben rd. 12 Mio. Einwohner.
- Die Kaufkraft liegt in allen Zonen des Einzugsgebietes unter dem deutschen Durchschnitt (100). Dies ist bei der späteren Preispolitik; insb. Tageseintritte aus dem Nahbereich zu bedenken.

ZONE	EINWOHNER	FLÄCHE (km ²)	DICHTE (Ew/km ²)	KAUFKRAFT
Zone A (0 – 60 Min.)	520.513	5.042	103	81,7
Zone B (61 – 120 Min.)	1.715.896	19.759	87	89,0
Zone C (121 – 180 Min.)	9.767.968	40.117	243	97,8
Einzugsgebiet bis 180 Min.	12.004.377	64.918	185	95,8
LK Vorpommern-Rügen	225.123	3.207	70	80,0

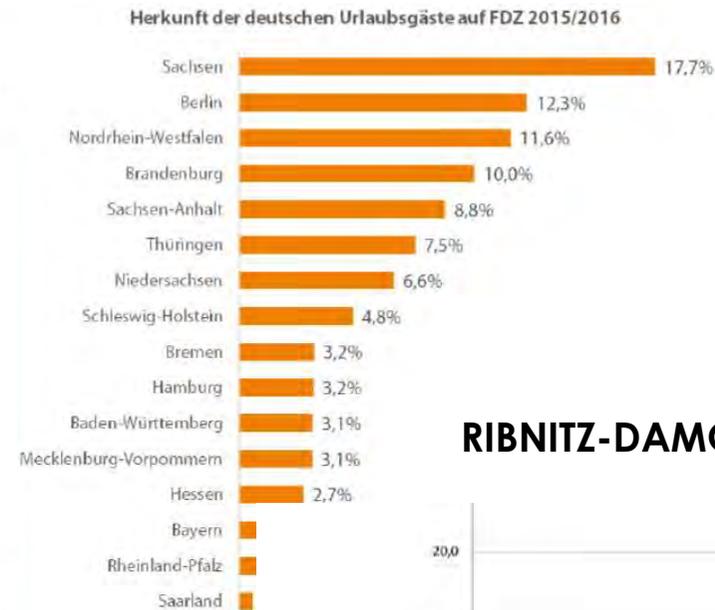
- **Bedingt durch die Lage an der Ostsee und eine unterdurchschnittliche Bevölkerungsdichte weist der 3-Stunden Radius mit 12 Mio. Einwohnern ein geringeres Nachfragepotenzial auf, als andere Marktgebiete der PVC-Gruppe. Die „Ostsee“ steht dem jedoch als starkes Treibermotiv gegenüber. Das ohnehin zugkräftige Produkt Center Parcs wird somit um ein Reisegebiet als Zielmotiv ergänzt, das grundsätzlich eine hohe Anfahrbereitschaft besitzt.**

MARKTANALYSE INLÄNDISCHE QUELLMÄRKTE

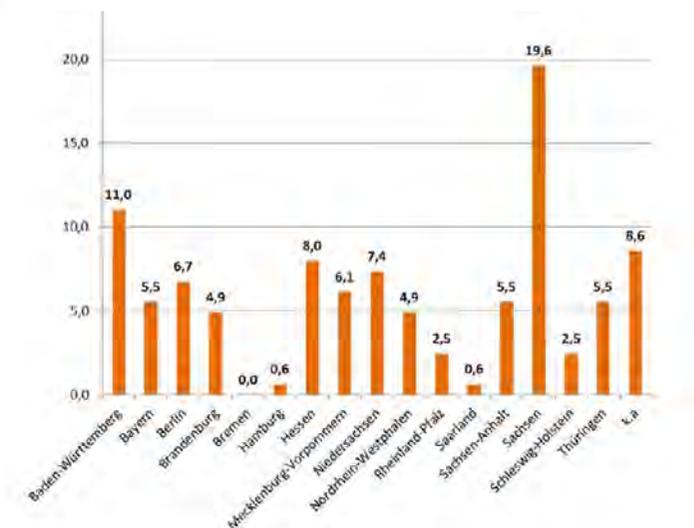
MECKLENBURG VORPOMMERN:



FISCHLAND-DARSS-ZINGST:



RIBNITZ-DAMGARTEN:



➤ **Starke inländische Quellmärkte sind die Neuen Bundesländer inkl. Berlin sowie Nordrhein-Westfalen. In RDG zudem Baden-Württemberg.**

MARKTANALYSE

AUSLÄNDISCHE QUELLMÄRKTE

MECKLENBURG-VORPOMMERN (2019):

- Inland: 96,8% der Übernachtungen
- **Ausland: 3,2% der Übernachtungen**
- TOP 8: Schweiz, Niederlande, Schweden, Dänemark, Polen, Österreich, Tschechien, Norwegen

FISCHLAND-DARSS-ZINGST (2018):

- Inland: 98,8% der Übernachtungen
- **Ausland: 1,2% der Übernachtungen**
- TOP 8: Schweiz, Niederlande, Österreich, Dänemark, Schweden, Tschechien, Frankreich, Norwegen

QUELLMARKT	ÜBERNACHTUNGEN AUS AUSLAND 2019	IN %
Schweiz	162.388	14,7%
Niederlande	156.881	14,2%
Schweden	129.577	11,7%
Dänemark	127.874	11,6%
Polen	96.904	8,8%
Österreich	86.768	7,9%
Tschechien	38.653	3,5%
Norwegen	25.707	2,3%

RIBNITZ-DAMGARTEN (2017+2018):

- Inland: 93,1% der Übernachtungen
- **Ausland: 6,9% der Übernachtungen**
- TOP 8: Polen, Schweiz, Österreich, Lettland, Niederlande, Ukraine, Litauen, Tschechien

- **MV: Der Anteil ausländischer Übernachtungen ist gering. Die TOP 8 Quellmärkte sind relativ stabil über die Jahre, wobei jüngst die Schweiz und Polen zugelegt haben.**
- **RDG: Ausländische Zielgruppen auch aus dem Baltikum und Osteuropa.**

MECKLENBURG-VORPOMMERN (2019):

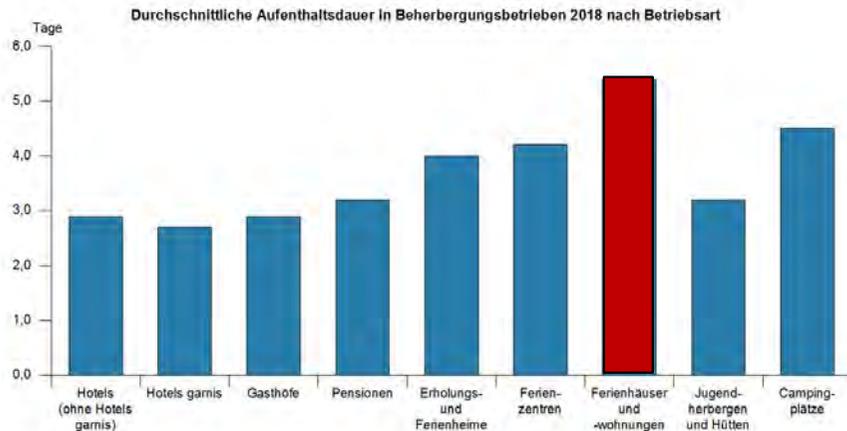
- Inländische Reisende: 4,1 Tage
- Ausländische Reisende: 2,8 Tage
- Gesamt: 4,1 Tage

FISCHLAND-DARSS-ZINGST (2018):

- Inländische Reisende: 5,2 Tage
- Ausländische Reisende: 3,2 Tage
- Gesamt: 5,2 Tage

RIBNITZ-DAMGARTEN (2017+2018):

- Inländische Reisende: 4,6 Tage
- Ausländische Reisende: 6,3 Tage
- Ohne PLZ-Erfassung/Tagesgäste: 1,5 Tage
- Gesamt: 3,5 Tage



(c) StatA MV

- **Mecklenburg-Vorpommern verzeichnet mit 4,1 Tagen die höchste Verweildauer unter allen deutschen Bundesländern. Eine ähnlich hohe Verweildauer hat nur noch Schleswig-Holstein. Alle anderen Bundesländer sind durch Aufenthaltsdauern um den Deutschen Durchschnitt von 2,6 gekennzeichnet.**

MARKTANALYSE MARKE UND MARKETING

TOURISMUS MECKLENBURG-VORPOMMERN:

Abb. 5: Ausrichtung von Marke und Marketing im Tourismus in Mecklenburg-Vorpommern



Quelle: dwif 2017

Quelle: Landestourismuskonzept MV

RIBNITZ-DAMGARTEN:



Quelle: Tourismuskonzept Ribnitz-Damgarten

➤ Die Marke Mecklenburg-Vorpommern mit ihren Urlaubswelten, Markenversprechen und Quellmärkten weist eine hohe Übereinstimmung mit der Marke Center Parcs auf.

MARKTANALYSE

ALTERSSTRUKTUR DER TOURISTEN

MECKLENBURG VORPOMMERN:

- Durchschnittsalter: 52,8 Jahre

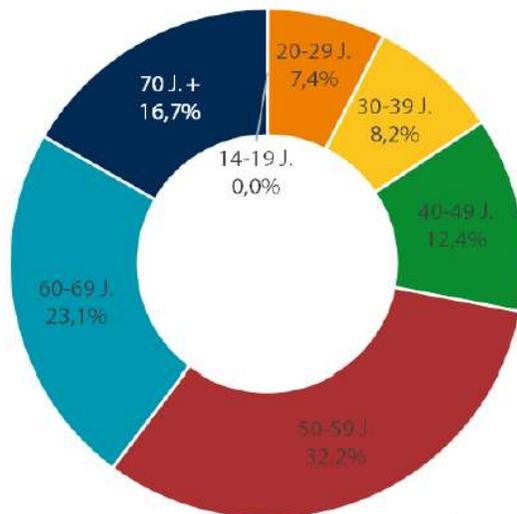
VORPOMMERN:

- Durchschnittsalter: 54,0 Jahre

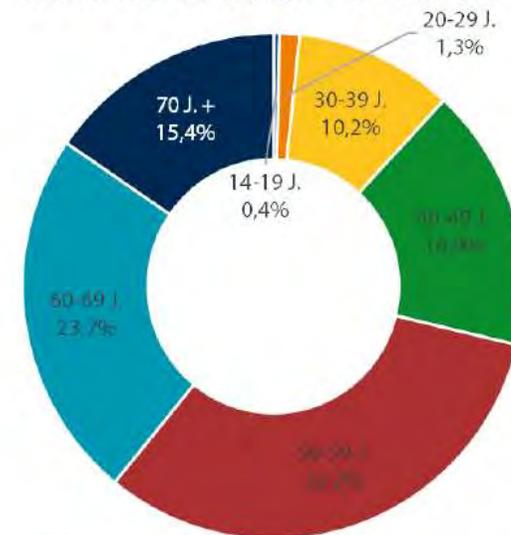
FISCHLAND-DARSS-ZINGST:

- Durchschnittsalter: 56,2 Jahre
- 71% der befragten Gäste sind 50 Jahre und älter (MV 61%, Vorp. 72%), nur 2% sind unter 30 Jahre

Altersstruktur der Urlauber in Vorpommern 2015/2016



Altersstruktur der Urlauber auf FDZ 2015/2016



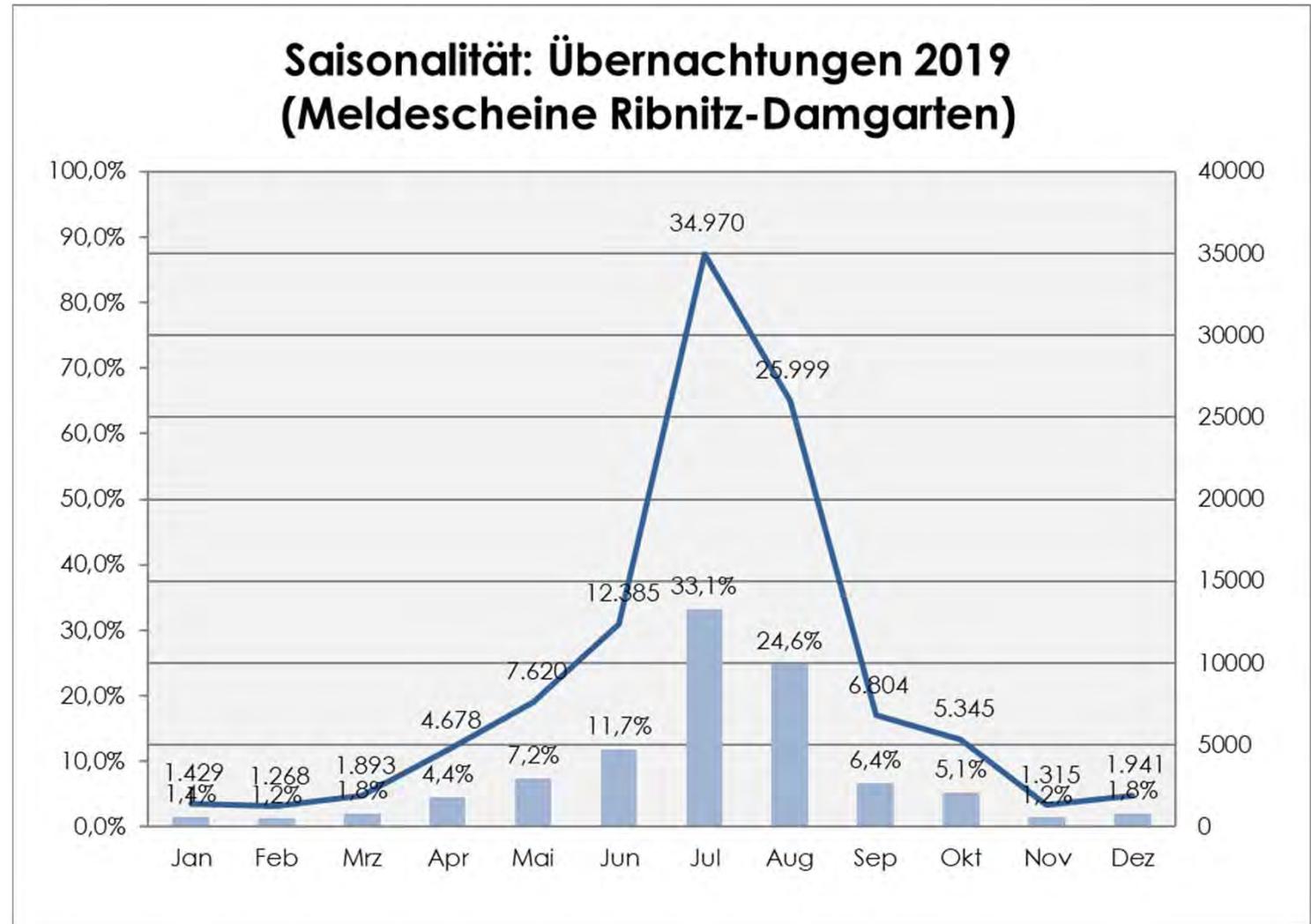
Quelle: Qualitätsmonitor Deutschland-Tourismus, 2016

- Geringer Anteil an 30-39-Jährigen deutet auf geringe Anteile von kleinen Kindern im gegenwärtigen Zielpublikum. Im FDZ-Tourismus fehlen zudem die 20-29-Jährigen. Die Anbieterstruktur spricht primär ein älteres Zielklientel an.

MARKTANALYSE

RIBNITZ-DAMGARTEN: SAISONALITÄT

- Der Tourismus in Ribnitz-Damgarten ist gegenwärtig durch ein sehr starkes Saisongeschäft mit Spitzen im Juli/August geprägt.
- Die nebenstehende Grafik bildet die Saisonalität des Jahres 2019 beispielhaft ab.



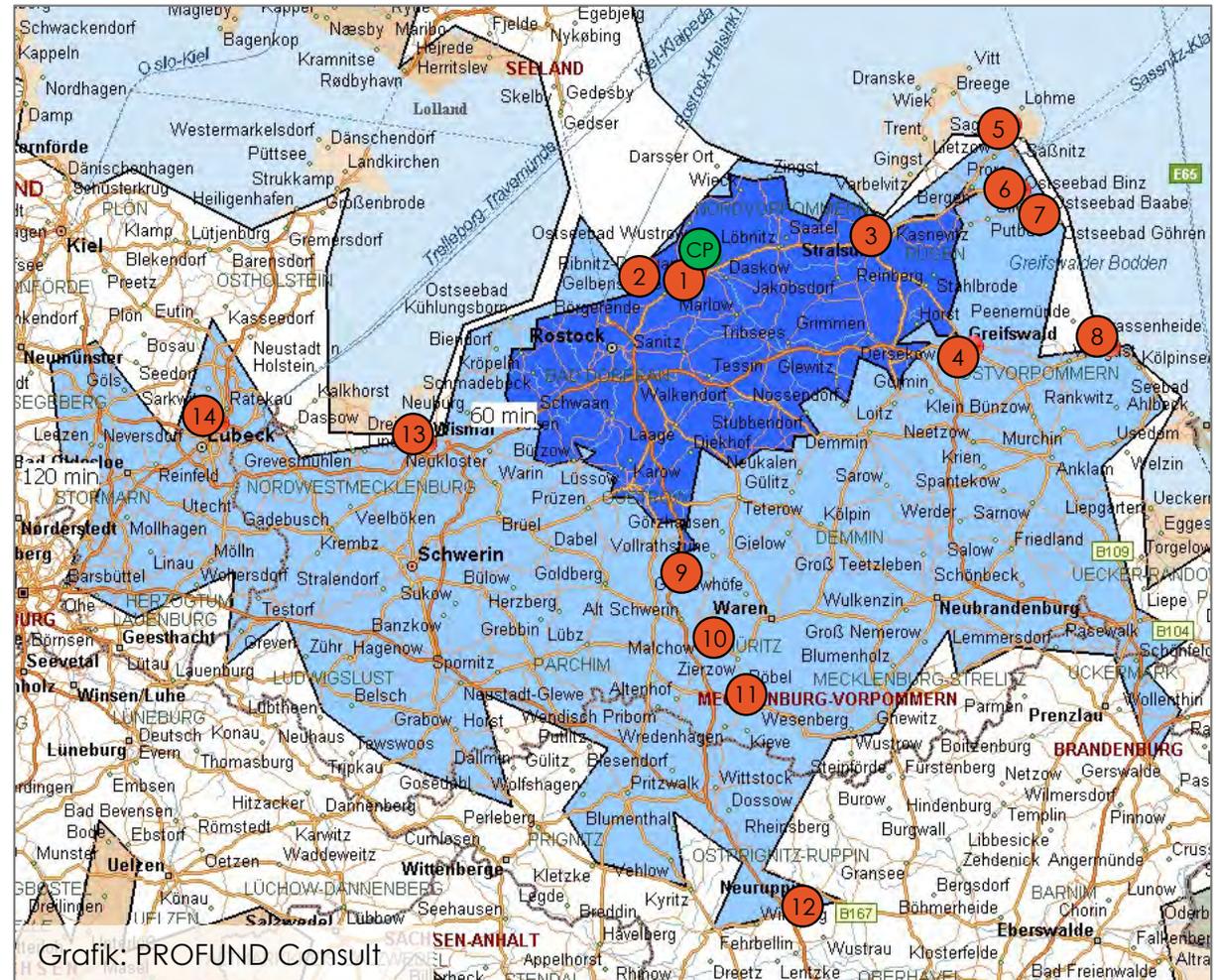
Grafik: PROFUND Consult; Quelle: Meldescheine Ribnitz-Damgarten

MARKTANALYSE

WETTBEWERB FREIZEITBÄDER UND THERMEN

Nr.	ZONE	NAME	ORT
1	A	Bodden Therme	Ribnitz-Damgarten
2	A	Aquadrom	Graal-Müritz
3	A	Freizeitbad HanseDom*	Stralsund
4	B	Freizeitbad Greifswald	Greifswald
5	B	Splash	Sagard
6	B	Vitamar*	Binz
7	B	Freizeitbad AHOI Rügen	Sellin
8	B	Bernsteintherme*	Zinnowitz
9	B	Erlebnisbad Linstow*	Dobbin-Linstow
10	B	Fleesensee SPA*	Göhren-Lebbin
11	B	Müritz Therme	Röbel/Müritz
12	B	Fontane Therme*	Neuruppin
13	B	Wonnemar*	Wismar
14	B	Holsten Therme	Bad Schwartau

* Resortbad



Grafik: PROFUND Consult

➤ 14 Erlebnisbäder und Thermen in 120 Minuten Radius, davon 7 Resortbäder (mit Hotel/Ferienpark).

MARKTANALYSE

WETTBEWERB TECHNIKMUSEEN

- Technikmuseen finden sich in Mecklenburg-Vorpommern an verschiedenen Orten. Die Angebotsqualität und die Betreiberqualität ist sehr heterogen.
- Hervorzuheben ist das historisch technische Museum in Peenemünde, das eine überregionale Bedeutung und touristische Wirksamkeit besitzt.



EINRICHTUNG	STANDORT	BESUCHE p.a.	FLÄCHE
Technik Museum Pütnitz	Ribnitz-Damgarten	25.000	
Historisch Technisches Museum	Peenemünde	220.000	5.000 m ²
Phänomenta	Peenemünde	90.000	2.500 m ²
phanTECHNIKUM	Wismar	50.000	3.000 m ²
Otto Lilienthal Museum	Anklam	14.000	600 m ²
Planung IKAREUM	Anklam	62.000	
Schiffbau- und Schifffahrtsmuseum	Rostock	45.000	
Lokschuppen Pasewalk	Pasewalk		
Mecklenburg. Eisenbahn- und Technikmuseum	Schwerin		
Oldtimer Museum Rügen	Binz		10.000 m ²
Luftfahrttechnisches Museum Rechlin	Rechlin		

- **Das am Standort Pütnitz bestehende Technikmuseum kann von den durch die Gesamtentwicklung induzierten Frequenzen am Standort profitieren. Voraussetzung ist eine Anpassung des Konzeptes an die Bedürfnisse der neuen Gästegruppen (Aktivitäten und Erlebnisse für Familien mit kleinen Kindern).**

MARKTANALYSE

ATTRAKTIONEN VOR ORT

- Die bestehenden Freizeiteinrichtungen weisen folgende Besuchspotenziale auf, die in Summe rd. 300.000 Eintritten entsprechen. Das Besuchsniveau ist weitgehend stabil mit drei starken Jahren 2015 bis 2017.

Jahr	Bernstein-museum	Freilicht-museum	Naturschatz-kammer	Schau-manufaktur	Infozentrum / Naturpfad	Technik-museum	Bodden-Therme *	Gesamt	Index (2010 = 100)
2010	73.956	29.763	24.000	46.000	9.884	30.000	96.658	310.261	100
2011	72.327	32.045	26.000	45.200	6.362	32.600	103.210	317.744	102
2012	62.455	48.564	23.000	38.490	7.593	28.000	101.107	309.209	100
2013	63.888	49.161	26.000	37.784	8.876	28.000	94.908	308.617	99
2014	58.609	59.182	30.000	37.144	10.274	15.547	97.299	308.055	99
2015	58.607	64.288	46.500	38.949	14.524	14.411	103.130	340.409	110
2016	55.683	60.134	50.000	39.341	15.596	20.747	100.055	341.556	110
2017	63.010	61.061	25.000	37.911	15.303	30.194	107.329	339.808	110
2018	53.323	59.261	22.000	28.177	14.770	25.814	92.349	295.694	95
2019	54.542	61.980	22.000	28.750	15.197	25.000	100.263	307.732	99

Technikmuseum: Besucher Museum + Tagesbesucher Treffen

Bodden-Therme: nur zahlende Besucher über das Kassensystem

FREQUENZEFFEKTE

FREQUENZEFFEKTE VORBEMERKUNG

- Wesentliche Grundlage für die Quantifizierung der Auswirkungen und Effekte der geplanten Entwicklungsmaßnahme bildet das zu erwartende Aufkommen an Übernachtungs- und Tagesgästen am Standort.
- In der Auseinandersetzung mit der Projektentwicklung wurden wesentliche Markt- und Benchmarkdaten erhoben, auf die sich die gewählten Ansätze in der Prognose der Frequenzeffekte stützen.
- Die Prognose des erwarteten Übernachtungsaufkommens pro Jahr erfolgt über zwei Wege.
 - **Methode A** setzt auf den ermittelten Einwohnerpotenzialen des Einzugsgebietes auf und nutzt marktübliche/produktspezifische Abschöpfungsraten. Ergänzend werden Aufschläge gewählt, die die Nachfrage außerhalb des 3 Stunden Einzugsgebietsradius sowohl aus dem deutschen wie aus internationalen Märkten abbilden.
 - **Methode B** geht von den geplanten Kapazitäten (Einheiten) aus. Über Vergleichsdaten (Auslastungsraten anderer Center Parcs Standorte, Durchschnittswerte zur Belegung und zur Verweildauer) werden die aufgrund der gewählten Dimension der Anlage realistisch zu erwartenden Nutzerzahlen abgeleitet.
- Ergänzend werden über die Methode B noch die weiteren Übernachtungsvolumina (Camping und Marina) ermittelt.
- Im Anschluss werden die Tagesgastvolumina, also die externen Gäste, die durch das geplante Nutzungsmix an Tagesfreizeitattraktionen an den Standort gezogen werden, quantifiziert.
- Für beide Nutzergruppen – Übernachtungsgäste und Tagesgäste wird die saisonale Verteilung betrachtet.

FREQUENZEFFEKTE ÜBERNACHTUNGSGÄSTE - METHODE A

- Die Gutachter gehen davon aus, dass der Center Parcs rd. zwei Drittel seiner Gäste aus dem 3-Stunden Radius generieren wird. In Zone A wird eine etwas geringere Abschöpfung angenommen. Wichtigste Quellgebiete sind die bevölkerungsstarke Zone C mit den Metropolen Hamburg und Berlin sowie das übrige Bundesgebiet (Sachsen, Baden-Württemberg, Nordrhein-Westfalen).
- Das Aufkommen ausländischer Gäste wird mit 80.000 Übernachtungen bzw. 12% veranschlagt (Zum Vergleich: Anteil ausländischer Übernachtungen im CP Saarland 23%, Bispingen 8%, MV nur 3,2%).
- Die Verweildauer wird über alle Zonen mit 4,2 angesetzt.

ZONE	EINWOHNER	ABSCHÖPFUNG	ÜBERNACHTUNGEN	ANTEIL	VERWEILDAUER	ANKÜNFTE
Zone A (0 – 60 Min.)	520.513	4,0%	20.821	3%	4,2	4.957
Zone B (61 – 120 Min.)	1.715.896	4,0%	68.636	10%	4,2	16.342
Zone C (121 – 180 Min.)	9.767.968	3,6%	351.647	52%	4,2	83.725
Einzugsgebiet (bis 180 Min.)	12.004.377	3,7%	441.103	66%	4,2	105.025
Übriges Deutschland	70.000.000	0,2%	150.000	22%	4,2	35.714
Ausländ. Quellmärkte	o.A.		80.000	12%	4,2	19.048
Gesamt			671.100	100%	4,2	159.800

- **Über marktübliche Abschöpfungsraten wird ein Aufkommen von rd. 671.000 Übernachtungen durch knapp 160.000 Ankünfte pro Jahr prognostiziert.**

FREQUENZEFFEKTE ÜBERNACHTUNGSGÄSTE - METHODE B

- Über produktspezifische Auslastungs- und Belegungswerte von Center Parcs sowie marktübliche Verweildauern lässt sich für die angedachten Kapazitäten des Ferienparks ein Nachfragevolumen von rd. 672.000 Übernachtungen und 161.000 Ankünften pro Jahr plausibilisieren. Ergänzend werden für Camping und Marina rd. 20.200 weitere Ankünfte und 85.000 Übernachtungen p.a. prognostiziert.
- Zum gegenwärtigen Stand werden somit rd. 757.000 Übernachtungen und 181.000 Ankünfte pro Jahr am Standort erwartet. Das entspricht durchschnittlich rd. 2.000 Übernachtungsgästen pro Tag bzw. rd. 3.000 Übernachtungsgästen an Spitzentagen.

ANGEBOTSBAUSTEIN	EINHEITEN	AUSLASTUNG	BELEGUNG	ÜBERNACHTUNGEN	VERWEILDAUER	ANKÜNFTEN
Ferienpark (Häuser)	500	82%	4,0	598.600	4,2	142.524
Apartments am Hafen	100	80%	2,5	73.000	4,0	18.250
Summe Center Parcs	600	82%	3,8	671.600	4,2	160.774
Campingplatz (Stellplätze)	300	25%	3,0	82.125	4,5	18.250
Marina (Liegeplätze)	25	20%	2,0	3.650	1,5	2.433
Summe alle Unterkünfte	925	65%	3,5	757.000	4,2	181.000

- Das prognostizierte Übernachtungsvolumen von rd. 672.000 Übernachtungen p.a. bei knapp 161.000 Ankünften im Center Parcs lässt sich durch die Auslastungsprognose bestätigen. Über alle Unterkunftsformen werden rd. 757.000 Übernachtungen und 181.000 Ankünfte am Standort prognostiziert.

FREQUENZEFFEKTE

TAGESGÄSTE - VERGLEICHSDATEN

- Das Tagesgastvolumen wird einerseits durch die Center Parcs eigenen Attraktionen (Aqua Mundo, Spa, Gastronomie etc.), andererseits durch die Bestandsnutzungen (Technikmuseum) und ergänzend zu realisierenden Angebote erzeugt (Trend- und Wassersport, Kinderspielangebote, Reiten u.a..)
- Tagesgäste werden von Center Parcs nicht mit Priorität angesprochen. Gleichwohl wird die Anlage aufgrund ihrer Angebotsqualität auch ohne große Vermarktung in bestimmtem Umfang Tagesgäste anziehen. Die nebenstehende Tabelle zeigt das generierte Tagesgastaufkommen anderer Center Parcs. Das Unternehmen behält sich sogar vor je nach Auslastung durch interne Gäste den Einlass von Tagesgäste zu limitieren.

BENCHMARK	TAGESGASTAUFKOMMEN
Center Parcs	
Center Parcs Nordseeküste	im Aqua Mundo: rd. 55.000 (2018) bis 60.000 (2019)
Center Parcs Bisingen	100.000, davon 50.000 im Aqua Mundo
Center Parcs Bostalsee	65.000 (17.800 in ersten 100 Tagen)
Center Parcs Allgäu	Schwankungen zwischen 500 bis 4.000 in der Spitze pro Tag
Weitere touristische Freizeitcluster mit Bad	
Schloss Dankern (Spielpark, Spielscheune, Minigolf, Hochseilgarten, Freizeitbad)	120.000
Scharbeutz (Promenade, Strand, Marina, Therme, Hochseilgarten, Skatepark, Minigolf, Gastronomie)	200.000 bis 250.000

- **Tagesgastvolumina sind bei Center Parcs eher eine Beimischung. In deutschen Center Parcs beläuft sich das Aufkommen auf 50.000 bis 70.000 externe Gäste p.a. Attraktive Freizeitcluster generieren Volumina zwischen 100.000 bis 250.000 Tagesnutzer. Einzigartige Betreiberkonzepte wie z.B. Karls Erlebnisdorf Rövershagen kommt mit pay-as-you-go auf über 1 Mio. Tagesgäste p.a. (80% Wiederholungsgäste).**

FREQUENZEFFEKTE

TAGESGÄSTE - PROGNOSE

- Aufgrund der Lage in einem Feriengebiet und der gezielten Einbettung des Ferienparks in eine touristische Gesamtentwicklung mit weiteren Tagesfreizeitangeboten wird nach Markttablierung (in grober Kenntnis der Betreiberkonzepte) ein Tagesgastaufkommen zwischen 150.000 und 300.000 Gästen pro Jahr am Standort prognostiziert.

TAGESGASTAUFKOMMEN (EXKL. ÜBERNACHTUNGSGÄSTE)			
ANGEBOTSBAUSTEIN	PESSIMISTISCH	REALISTISCH	OPTIMISTISCH
Aquamundo	45.000	60.000	75.000
Market Dome: Shops, Spiel, Gastronomie	10.000	20.000	30.000
Action Factory: Bowling, Minigolf, Klettern	10.000	20.000	30.000
Fahrradverleih (Externe)	5.000	10.000	15.000
Experience Park: Funsport, Beach, Wasserspaß	30.000	45.000	60.000
Festivals	4.000	6.000	8.000
Kinderindoorspiel	50.000	70.000	90.000
Technikmuseum	15.000	20.000	25.000
Reiterhof	10.000	20.000	30.000
Gastronomie	100.000	150.000	200.000
Radweg, Promenade, Marina	20.000	30.000	40.000
Tagesnutzungen gesamt	299.000	451.000	603.000
Anzahl Nutzungen pro Person und Tag	2,0	2,0	2,0
Aufkommen Tagesgäste	149.500	225.500	301.500

- Das geplante Nutzungsmix fokussiert auf Tagesgäste als zweite wichtige Zielgruppe. Das Tagesgastaufkommen ist derzeit nur annähernd zu quantifizieren. Mit Blick auf die derzeit bekannten Angebotsbausteine wird ein Volumen zwischen 150.000 und 300.000 Tagesgästen p.a. erwartet.

FREQUENZEFFEKTE ZWISCHENFAZIT

- Der neue Center Parcs Ostseeküste wird aufgrund der geplanten Kapazitäten, der Alleinstellung im Wettbewerbsumfeld, der Angebotsqualität und der Markenbekanntheit ein **hohes Nachfragevolumen** am Standort Pütnitz erzeugen.
- Nach Analyse der Marktpotenziale werden jährlich **rd. 757.000 Übernachtungen und 181.000 Gästeankünfte** am Standort erwartet, davon rd. 671.000 Übernachtungen durch 160.000 Gäste im projektierten Center Parcs.
- Das quantifizierte Übernachtungsvolumen wird sich zu großen Teilen aus **neuen Zielgruppen im MV-Tourismus** rekrutieren, die gezielt Ferienparks mit organisierten Aktivitäten als Urlaubsdestination wählen. Dies deckt sich mit den Marktforschungsergebnissen der FUR Reiseanalyse, die ein Potenzial von **13,7 Mio. Neukunden im MV-Tourismus** erhoben hat. Dieses Potenzial gilt es, durch neue Produkte wie den Center Parcs anzusprechen (Zielsetzung der Landesregierung).

ANGEBOTSBAUSTEIN	EINHEITEN	ANKÜNFTEN	ÜBERNACHTUNGEN
Ferienpark (Häuser)	500	142.524	598.600
Apartments am Hafen	100	18.250	73.000
Summe Center Parcs	600	160.774	671.600
Campingplatz (Stellplätze)	300	18.250	82.125
Marina (Liegeplätze)	25	2.433	3.650
Summe alle Unterkünfte	925	181.000	757.000

Potenziale für Mecklenburg-Vorpommern: 21,8 Mio. Interessenten für MV-Urlaub bis 2020



FREQUENZEFFEKTE ZWISCHENFAZIT

- Neben den neu gewonnenen Gästen ist auch von Umverteilungen innerhalb Mecklenburg-Vorpommerns auszugehen. Die Bindung von Wiederholungsbesuchern aus Mecklenburg-Vorpommern wird primär für die Haupt-Zielklientel von Center Parcs (Familien mit kleinen Kindern) erwartet. Das Reisegebiet Fischland-Darß-Zingst ist von dieser Umverteilung nur bedingt betroffen, da hier Familien mit Kindern bis 13 Jahre gegenwärtig nur 20% der Reisenden ausmachen.

Reisebegleitung der Urlauber auf FDZ 2015/2016 (gruppiert)



Quelle: QM FDZ 2015/2016

- Das Aufkommen ausländischer Gäste (z.B. Niederländer als Kernklientel von Center Parcs, aber auch skandinavische und alpenländische Gäste) wird sich gegenüber dem Status quo in der Region maßgeblich erhöhen. Dies ist bspw. bei der inhaltlichen Vermittlung in Museen und der touristischen Werbemittelgestaltung zu bedenken.
- Ergänzend wird – je nach Ausgestaltung des Freizeitangebotes im direkten Umfeld des Ferienparks – ein Tagesaufkommen von rd. 150.000 bis 300.000 Tagesgästen erwartet.
- Wichtige Quellgebiete der Tagesgäste sind die Ferienorte der Region Fischland-Darß-Zingst und der Einwohnermarkt der Region Rostock. Ein Großteil der Angebot ist indoor, bietet somit eine gute Schlecht-Wetter-Alternative.
- **Im Wesentlichen werden die touristischen Zielgruppen der Gemeinde Ribnitz-Damgarten durch die Entwicklung in Pütznitz jünger, kaufkräftiger, aktiver (wenngleich mit geringem Radius) und internationaler.**

UMSATZEFFEKTE

UMSATZEFFEKTE AUSGABEN DER ÜBERNACHTUNGSGÄSTE

- Die ermittelten Frequenzeffekte sind in ihrer Umsatzwirkung in Übernachtungs- und Tagesgäste zu differenzieren.
- Grundlage der Ansätze für die Ausgaben der Übernachtungsgäste nach Umsatzkategorien bilden die nebenstehenden Daten des dwif (Studie: Ausgaben der Übernachtungsgäste in Deutschland 2010) für das Reisegebiet Vorpommern, speziell für die Unterkunftsform Ferienhaus.
- In der nebenstehenden Tabelle sind zum Einen die Werte nach Umsatzkategorien aufgeführt, die ein Übernachtungsgast erwartungsgemäß pro Tag ausgibt. In Summe liegt das Ausgabevolumen bei **Ø 85 EUR pro Übernachtungsgast und Tag**.
- Die getätigten Ausgaben fließen zu 70% in die auf Pütznitz neu realisierten Attraktionen, weitere 30% fließen nach Annahmen von PROFUND Consult in bestehende Betriebe im Reisegebiet (Gastronomie, Einzelhandel, Tankstellen etc.)

REISEGEBIET VORPOMMERN (Unterkunftsform: Ferienhaus)	AUSGABEN PRO TAG JE ÜBERNACHTUNGSGAST IN EUR
Unterkunft	30,70
Gastronomie	14,70
Einkauf	18,00
Sport/Freizeit	7,20
Lokaler Transport	1,90
Sonstige Dienstleistungen	2,30
Gesamt	74,80

Quelle: dwif 2010

Die Werte wurden von PROFUND wie folgt adaptiert:

	TAGESAUSGABEN JE ÜBERNACHTUNGSGAST	DAVON AUSSER- HALB PÜTNITZ
Unterkunft	30,70	0,00
Gastronomie	14,70	7,00
Einkauf	18,00	12,00
Sport/Freizeit	17,40	3,40
Lokaler Transport	1,90	1,90
Sonstiges	2,30	1,20
Gesamt	85,00	25,50

UMSATZEFFEKTE AUSGABEN DER TAGESGÄSTE

- Grundlage der Ansätze für die Ausgaben der Tagesgäste nach Umsatzkategorien bilden die nebenstehenden Daten des dwif (Studie: Tagesreisen der Deutschen 2013) für das Reisegebiet Vorpommern/Rügen/Hiddensee.
- Der Durchschnittswert wurde von PROFUND Consult mit Blick auf die geplanten Angebote, die das Ausgabeverhalten im Reisegebiet positiv beeinflussen werden, leicht erhöht.
- In der nebenstehenden Tabelle sind zum Einen die Werte nach Umsatzkategorien aufgeführt, die ein Tagesgast erwartungsgemäß durchschnittlich pro Tag ausgibt. In Summe liegt das Ausgabevolumen bei **Ø 30 EUR pro Tagesgast und Tag**.
- Die getätigten Ausgaben fließen zu 70% in die auf Pütznitz neu realisierten Attraktionen, weitere 30% fließen nach Annahmen von PROFUND Consult in bestehende Betriebe im Reisegebiet (Gastronomie, Einzelhandel, Tankstellen etc.)

REISEGEBIET VORPOMMERN, RÜGEN/HIDDENSEE	AUSGABEN PRO TAG JE TAGESGAST IN EUR
Gastronomie	7,50
Einkauf	13,90
Sport/Freizeit	2,60
Sonstige Dienstleistungen	3,40
Gesamt	27,40

Quelle: dwif 2013

Die Werte wurden von PROFUND Consult wie folgt für die Entwicklung Pütznitz und das Tagesgastprofil adaptiert:

	TAGESAUSGABEN JE TAGESGAST	DAVON AUSSERHALB PÜTNITZ
Gastronomie	7,50	2,50
Einkauf	8,50	6,00
Sport/Freizeit	10,20	0,00
Sonstiges	3,80	0,50
Gesamt	30,00	9,00

UMSATZEFFEKTE BRUTTOAUSGABEN PRO KOPF

- Die Bruttoausgaben im Übernachtungs- und Tagestourismus werden im Folgenden auf die im Kapitel Frequenzeffekte ermittelten Größenordnungen im Übernachtungsvolumen und im Tagesgastvolumen angewendet, um die **Bruttoausgaben der Gäste bzw. die Brutto-Umsatzwirkung** zu ermitteln.
- Die Effekte werden dabei zum Einen als Gesamtergebnis abgebildet, zum anderen werden die durch die geplanten Angebote gebundenen Umsätze herausgerechnet, um aufzuzeigen, inwieweit Bestandsanbieter der Region an Umsatzzuflüssen partizipieren.

Brutto-Ausgaben im Übernachtungs- und Tagestourismus pro Tag und Person (inkl. Angebote Pütnitz)		
	<i>je Übernachtungsgast</i>	<i>je Tagesgast</i>
Unterkunft	30,70 EUR	0,00 EUR
Gastronomie	14,70 EUR	7,50 EUR
Einkäufe	18,00 EUR	8,50 EUR
Sport/Freizeit*	17,40 EUR	10,20 EUR
Lokaler Transport	1,90 EUR	0,00 EUR
Sonstige Dienstleistungen	2,30 EUR	3,80 EUR
GESAMT	85,00 EUR	30,00 EUR

Brutto-Ausgaben im Übernachtungs- und Tagestourismus pro Tag und Person (außerhalb Pütnitz)		
	<i>je Übernachtungsgast</i>	<i>je Tagesgast</i>
Unterkunft	0,00 EUR	0,00 EUR
Gastronomie	7,00 EUR	2,50 EUR
Einkäufe	12,00 EUR	6,00 EUR
Sport/Freizeit*	3,40 EUR	0,00 EUR
Lokaler Transport	1,90 EUR	0,00 EUR
Sonstige Dienstleistungen	1,20 EUR	0,50 EUR
GESAMT	25,50 EUR	9,00 EUR
<i>Differenz (Umsatz in Pütnitz p.P.)</i>	<i>59,50 EUR</i>	<i>21,00 EUR</i>

UMSATZEFFEKTE

BRUTTOAUSGABEN: GESAMT

- Für das Entwicklungs-
vorhaben auf der Halbinsel
Pütnitz wird ein
Frequenzeffekt von 757.000
Übernachtungen und
225.500 Tagesgästen pro
Jahr als realistisch erachtet.
- Diese Gästefrequenzen
tätigen basierend auf den
hergeleiteten Pro-Kopf-
Ausgaben rechnerisch
Ausgaben in Höhe von rd.
71,1 Mio. EUR (brutto) pro
Jahr.
- Zur Vereinfachung wurde
in allen Berechnungen mit
einem Mehrwertsteuersatz
i.H.v. 19% gerechnet.
Günstigere Steuersätze
führen zu höheren
Nettoumsatzzuflüssen.

Umsatzwirkung in EUR gesamt				
	durch Übernachtungs- gäste	durch Tagesgäste	Umsatzzuflüsse (brutto)	Umsatzzuflüsse (netto)
Gästeaufkommen	757.000	225.500		
Unterkunft	23.239.900	0	23.239.900	19.529.300
Gastronomie	11.127.900	1.691.250	12.819.150	10.772.400
Einkäufe	13.626.000	1.916.750	15.542.750	13.061.100
Sport/Freizeit	13.171.800	2.300.100	15.471.900	13.001.600
Lokaler Transport	1.438.300	0	1.438.300	1.208.700
Sonstige Dienstleistungen	1.741.100	856.900	2.598.000	2.183.200
GESAMT	64.345.000	6.765.000	71.110.000	59.756.300
Anteile	90,5%	9,5%		

- **Jeder Übernachtungsgast tätigt pro Tag (inkl. Unterkunft) Ausgaben von durchschnittlich 85 EUR brutto. Dies entspricht bei 757.000 Übernachtungen p.a. einem jährlichen Umsatzzufluss von 64,3 Mio. brutto.**
- **Jeder Tagesgast tätigt im Rahmen seines Tagesausflugs eine Bruttoausgabe i.H.v. 30 EUR. Dies entspricht bei 225.500 Tagesgästen im realistischen Szenario einem Brutto-Umsatzeffekt von 6,8 Mio. EUR.**

UMSATZEFFEKTE

BRUTTOAUSGABEN: NEU-/BESTANDSKUNDEN

- Das ermittelte Volumen an Bruttoausgaben durch Übernachtungs- und Tagesgäste lässt sich differenzieren in kausal durch die Neuentwicklung induzierte Gästeströme und Ausgaben durch Gäste, die auch ohne die Entwicklung in Pütnitz ihre Reiseausgaben in der Region tätigen würden.
- Ansatz Binnengäste: 10% der Übernachtungsgäste, 60% der Tagesgäste
- Über 85% des Bruttoumsatzzuflusses entstehen durch neu induzierte Übernachtungs- und Tagesgäste.**

Umsatzwirkung in EUR durch neu induzierte Gäste				
	durch neu induzierte Übernachtungsgäste	durch neu induzierte Tagesgäste	Umsatzzuflüsse (brutto)	Umsatzzuflüsse (netto)
Gästeaufkommen	681.300	90.200		
Unterkunft	20.915.900	0	20.915.900	17.576.387
Gastronomie	10.015.100	676.500	10.691.600	8.984.538
Einkäufe	12.263.400	766.700	13.030.100	10.949.664
Sport/Freizeit	11.854.600	920.000	12.774.600	10.734.958
Lokaler Transport	1.294.500	0	1.294.500	1.087.815
Sonstige Dienstleistungen	1.567.000	342.800	1.909.800	1.604.874
GESAMT	57.910.500	2.706.000	60.616.500	50.938.235
Anteile	95,5%	4,5%		
Umsatzwirkung in EUR durch Binnengäste				
	durch bestehende Übernachtungsgäste	durch bestehende Tagesgäste	Umsatzzuflüsse (brutto)	Umsatzzuflüsse (netto)
Gästeaufkommen	75.700	135.300		
Unterkunft	2.324.000	0	2.324.000	1.952.900
Gastronomie	1.112.800	1.014.800	2.127.600	1.787.900
Einkäufe	1.362.600	1.150.100	2.512.700	2.111.500
Sport/Freizeit	1.317.200	1.380.100	2.697.300	2.266.600
Lokaler Transport	143.800	0	143.800	120.800
Sonstige Dienstleistungen	174.100	514.100	688.200	578.300
GESAMT	6.434.500	4.059.100	10.493.600	8.818.000
Anteile	61,3%	38,7%		

UMSATZEFFEKTE

BRUTTOAUSGABEN: INTERN/EXTERN

- Die Umsatzzuflüsse lassen sich zudem in einer weiteren Dimension unterscheiden: Die nebenstehenden Tabellen bilden ab, inwieweit die Umsatzzuflüsse der projektierten Entwicklung anzurechnen sind und in welchem Maße die Ausgaben der Gäste zu bestehenden Anbietern der Region fließen.
- Insgesamt sind 49,8 Mio. EUR Umsatzzufluss brutto der Entwicklung Pütnitz zuzuschreiben, während 21,3 Mio. EUR brutto bei Bestandsanbietern getätigt werden. (Achtung die nebenstehende Tabelle schließt die Ausgaben der „eh da“-Gäste ein).

Interne Umsatzwirkung in EUR (Anbieter Pütnitz)				
	durch Übernachtungs- gäste	durch Tagesgäste	Umsatzzuflüsse (brutto)	Umsatzzuflüsse (netto)
Gästeaufkommen	757.000	225.500		
Unterkunft	23.239.900	0	23.239.900	19.529.300
Gastronomie	5.828.900	1.127.500	6.956.400	5.845.700
Einkäufe	4.542.000	563.800	5.105.800	4.290.600
Sport/Freizeit	10.598.000	2.300.100	12.898.100	10.838.700
Lokaler Transport	0	0	0	0
Sonstige Dienstleistungen	832.700	744.200	1.576.900	1.325.100
GESAMT	45.041.500	4.735.600	49.777.100	41.829.400
Anteile	90,5%	9,5%		

Externe Umsatzwirkung in EUR (Bestandsanbieter Region)				
	durch Übernachtungs- gäste	durch Tagesgäste	Umsatzzuflüsse (brutto)	Umsatzzuflüsse (netto)
Gästeaufkommen	757.000	225.500		
Unterkunft	0	0	0	0
Gastronomie	5.299.000	563.800	5.862.800	4.926.700
Einkäufe	9.084.000	1.353.000	10.437.000	8.770.600
Sport/Freizeit	2.573.800	0	2.573.800	2.162.900
Lokaler Transport	1.438.300	0	1.438.300	1.208.700
Sonstige Dienstleistungen	908.400	112.800	1.021.200	858.200
GESAMT	19.303.500	2.029.600	21.333.100	17.927.100
Anteile	90,5%	9,5%		

UMSATZEFFEKTE

BRUTTOAUSGABEN: EXTERN (NUR NEUE GÄSTE)

- Bereinigt um das Umsatzvolumen der bestehenden Gäste (Annahme: 10% der Übernachtungs- und 60% der Tagesgäste) beläuft sich das zusätzliche Umsatzvolumen brutto für die Bestandsanbieter in der Region auf 18,2 Mio. EUR brutto.

Externe Umsatzwirkung in EUR (Bestandsanbieter Region), nur neu induzierte Gäste				
	durch neu induzierte Übernachtungsgäste	durch neu induzierte Tagesgäste	Umsatzzuflüsse (brutto)	Umsatzzuflüsse (netto)
Gästeaufkommen	681.300	90.200		
Unterkunft	0	0	0	0
Gastronomie	4.769.100	225.500	4.994.600	4.197.100
Einkäufe	8.175.600	541.200	8.716.800	7.325.000
Sport/Freizeit	2.316.400	0	2.316.400	1.946.600
Lokaler Transport	1.294.500	0	1.294.500	1.087.800
Sonstige Dienstleistungen	817.600	45.100	862.700	725.000
GESAMT	17.373.200	811.800	18.185.000	15.281.500
Anteile	95,5%	4,5%		

KOSTEN-ERLÖS-BETRACHTUNG KOMMUNE

KOSTEN-ERLÖS-BETRACHTUNG

VORBEMERKUNG

- Nach Umsetzung des Projektes werden für die Stadt Ribnitz-Damgarten folgende direkte Kosten und Erlöse im laufenden Betrieb erwartet:

ERLÖSPOTENZIALE	KOSTENPOSITIONEN
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kurabgabe (durch Übernachtungs- und Tagesgäste) ▪ Parkgebühren Tagesgäste ▪ Erlöse kleine Marina ▪ Fremdenverkehrsabgabe der Betriebe ▪ Einnahmen aus Erbpacht- und Pachtverträgen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bewirtschaftung öffentlicher Wald- und Grünflächen ▪ Bewirtschaftung Uferbefestigung ▪ Bewirtschaftung Straße ▪ Bewirtschaftung Bushaltestellen ▪ Bewirtschaftung Radwege ▪ Bewirtschaftung Marina ▪ Bewirtschaftung/Grünpflege Tagesparkplatz ▪ Pflege der Beschilderung ▪ Abschreibungen ▪ Marketingkosten für die Gesamtdestination ▪ Verwaltung/Abrechnung/Overhead-Kosten

- Im Folgenden geht es darum, die zu erwartenden kommunalen Kosten und Erlöse auf Basis des gegenwärtigen Planungsstandes in ihrer Dimension abzuschätzen. Die angenommenen Werte sind im Rahmen der weiteren Projektentwicklung mit Konkretisierung von Flächenansätzen und Tarifen zu überprüfen und anzupassen.

KOSTEN-ERLÖS-BETRACHTUNG

KURABGABE

- Die Stadt Ribnitz-Damgarten ist staatlich anerkannter Erholungsort. Seit 2019 gilt dies auch für die Ortslage Pütnitz.
- Die Kommune erhebt seit 2018 Kurabgaben im Tourismus. Das Einnahmepotenzial belief sich 2019 auf rd. 110.000 EUR brutto pro Jahr; dies entspricht rd. 1 EUR pro getätigter Übernachtung.

Kurabgabe von Übernachtungsgästen 2019

Gästekategorie	Personen	Übernachtungen	Kurabgabe brutto in Euro
Erwachsener	26.328	73.345	107.010,90
Kinder bis einschl. 16	3.624	17.156	0,00
Schüler, Studenten, Azubi	477	1.772	1.919,30
Schwerbehinderte GdB ab 80 %	57	294	327,60
Schwerbehinderte GdB 100 %	106	593	0,00
Begleitpersonen ab GdB 80 %	43	327	0,00
Geschäftsreisende	5.909	12.160	0,00
Gesamt	36.544	105.647	109.257,80

- Mit der touristischen Entwicklung der Halbinsel Pütnitz gehen entsprechende Mehreinnahmen an Kurabgaben einher, die aus dem Zuwachs an Übernachtungen sowie Tagesgästen resultieren.
- Das Erhebungsmodell der Kurabgabe wird sich ab 2020/2021 ändern. Die Gemeinde ist Teil der Modellregion „Fischland-Darß-Zingst und Küstenvorland“. Zur Umsetzung der Landestourismuskonzeption soll in der Modellregion ein kurtaxfinanzierter Öffentlicher Personennahverkehr in Kombination mit einer digitalen Gästekarte umgesetzt werden.
- Da für das neue Erhebungsmodell jedoch noch keine Vergleichsdaten vorliegen, greift die nachfolgende Kalkulation (Prognoserechnung) der zukünftigen Kurabgaben für die Kommune Ribnitz-Damgarten auf die Bestandsdaten und das Erhebungsmodell aus 2019 zurück.
- Es ist davon auszugehen, dass sich die Einnahmen – auch nach neuem Modell – in ähnlicher Größenordnung bewegen.

KOSTEN-ERLÖS-BETRACHTUNG

KURABGABE (AUF BASIS MODELL 2019)

- Das Tarifmodell 2019 der Kurabgabe differenziert saisonal und nach Personentyp.

	Kurabgabe / Nacht	
	Hauptsaison 01.05. – 30.09.	Nebensaison 01.10. – 30.04.
Erwachsene	1,50 €	1,20 €
Kinder bis einschl. 16 Jahre	frei	frei
Schüler Studenten Azubis bis 27 J.	1,15 €	0,85 €
Schwerbehinderte GdB ab 80 %	1,15 €	0,85 €
Schwerbehinderte GdB 100 %	frei	frei
Begleitpersonen ab GdB 80 %	frei	frei
Geschäftsreisende	frei	frei

- Der Durchschnittserlös pro Erwachsenenem liegt derzeit bei 1,45 EUR. Da im Center Parcs die Saison ausgeglichener ist, wird ganzjährig mit 1,35 EUR pro Erwachsenenem kalkuliert.
- Der Kinderanteil wird mit 38% angesetzt (Vorbild CP Allgäu). Bei den Tagesgästen wird ein Kinderanteil von 25% und eine Ausfallquote von 20% angenommen.

KURKARTEN ÜBERNACHTUNGSGÄSTE	
Übernachtungen p.a.	757.000
abzgl. Kinderanteil (gemäß CP Allgäu)	38%
Verkaufte Kurkarten	469.340
Durchschnittserlös in EUR	1,35
Kurkarten-Erlöse Übernachtungsgäste in EUR	633.600

KURKARTEN TAGESGÄSTE	
Tagesgäste p.a. (realistisches Szenario)	225.500
abzgl. Kinderanteil	25%
Ausfallquote	20%
Verkaufte Kurkarten	124.025
Durchschnittserlös in EUR	1,35
Kurkarten-Erlöse Tagesgäste in EUR	167.400

ERLÖSE AUS KURKARTEN GESAMT p.a.	801.000
-----------------------------------------	----------------

- Die quantifizierten Übernachtungs- und Tagesgäste führen zu kommunalen Einnahmen aus Kurabgaben i.H.v. rd. 800.000 EUR. Es wird davon ausgegangen, dass nur 10% dieser Einnahmen bereits heute in den kommunalen Haushalt fließen. 90% der Erlöse entstehen durch neu gewonnene Gäste.

KOSTEN-ERLÖS-BETRACHTUNG

PARKGEBÜHREN TAGESGÄSTE

- Im Rahmen der Erschließungsplanung für die Halbinsel Pütnitz sind für die zu erwartenden Tagesgäste entsprechende Parkplatzkapazitäten durch die Kommune zu realisieren und zu bewirtschaften.
- Bei Annahme einer sukzessiven Marktetablierung der Destination durch Tages-Freizeitangebote werden zwischen 150.000 und 300.000 Tagesgäste (inkl. der Tagesgäste im Aqua Mundo) erwartet.
- Die nachfolgende Tabelle weist für das realistische Szenario (225.500 Tagesgäste) das Pkw-Aufkommen, den erforderlichen Stellplatzbedarf und die erzielbare Erlöse (0,80 EUR/Stunde bei Ø 4 Stunden Parkdauer) für die Kommune aus.

REALISTISCH				
TAGESPARKPLATZ	ANSÄTZE	TAGESGÄSTE	TAGESGÄSTE MIV	ANZAHL PKW
Tagesgäste p.a.		225.500		
Tagesgäste mit MIV	85%		191.675	61.831
Ø Personen pro Pkw	3,1			
Spitzenmonat	16%	36.080	30.668	9.893
Spitzentag	7%	2.526	2.147	693
Gleichzeitig anwesend	65%	1.642	1.395	450
Anzahl Pkw = Stellplatzbedarf				450
Parkgebühren p.a.	3,20 EUR			197.858 EUR
Flächenbedarf in m²	25 m²			11.253 m²

- Bei Annahme eines MIV-Anteils von 85% kommen im realistischen Szenario 192.000 Tagesgäste p.a. mit dem Pkw. Bei 3,1 Personen je Fahrzeug werden rd. 62.000 Kfz erwartet, die Parkgebühren zu Ø 3,20 EUR auslösen. Die Modellrechnung ermittelt rd. 198.000 EUR Erlöse durch Parkgebühren der Tagesgäste p.a.

KOSTEN-ERLÖS-BETRACHTUNG

PARKGEBÜHREN TAGESGÄSTE (EXKURS)

- Wenn das Tagesgastvolumen geringer oder höher ausfällt, verändert sich die Modellrechnung wie folgt:

PESSIMISTISCH				
TAGESPARKPLATZ	ANSÄTZE	TAGESGÄSTE	TAGESGÄSTE MIV	ANZAHL PKW
Tagesgäste p.a.		149.500		
Tagesgäste mit MIV	85%		127.075	40.992
Ø Personen pro Pkw	3,1			
Spitzenmonat	16%	23.920	20.332	6.559
Spitzentag	7%	1.674	1.423	459
Gleichzeitig anwesend	65%	1.088	925	298
Anzahl Pkw = Stellplatzbedarf				298
Parkgebühren p.a.	3,20 EUR			131.174 EUR
Flächenbedarf in m²	25 m²			7.461 m²

OPTIMISTISCH				
TAGESPARKPLATZ	ANSÄTZE	TAGESGÄSTE	TAGESGÄSTE MIV	ANZAHL PKW
Tagesgäste p.a.		301.500		
Tagesgäste mit MIV	85%		256.275	82.669
Ø Personen pro Pkw	3,1			
Spitzenmonat	16%	48.240	41.004	13.227
Spitzentag	7%	3.377	2.870	926
Gleichzeitig anwesend	65%	2.195	1.866	602
Anzahl Pkw = Stellplatzbedarf				602
Parkgebühren p.a.	3,20 EUR			264.542 EUR
Flächenbedarf in m²	25 m²			15.046 m²

- Im Ergebnis zeigt die Betrachtung der Range von 150.000 bis 300.000 Tagesgästen pro Jahr ein jährliches Einnahmepotenzial von 131.000 bis 265.000 EUR auf.

KOSTEN-ERLÖS-BETRACHTUNG

ERLÖSE KLEINE MARINA

- Die Projektentwicklung sieht die Umsetzung einer Marina vor. Die Marina dient als atmosphärischer Rahmen für den geplanten Apartmentbereich.
- Entgegen der bisherigen Annahme des Angebotes von Dauerliegern, macht es im Rahmen der Gesamtentwicklung eher Sinn sich **auf touristisch motivierte Gastlieger auszurichten**.
- Die Dimensionierung der Marina wurde in der aktuellen Planung auf etwa 25 Liegeplätze reduziert. Damit berücksichtigt die Planung den Aspekt, dass die Attraktivität des geplanten Hafens für Yachten und Sportboote durch die lange Distanz zur Ostsee gemindert wird und tritt nicht zu bestehenden Häfen für Dauerlieger und größeren Marinas in Konkurrenz.
- In der vorstehenden Frequenzprognose wurde eine Auslastung über das gesamte Jahr i.H.v. 20% angenommen. Bei 25 Liegeplätzen ergeben sich 1.825 Bootsübernachtungen. **Bei 12,- EUR brutto pro Übernachtung ergibt sich ein Erlöspotenzial i.H.v. 21.900 EUR brutto p.a.**



Quelle: Center Parcs

- Das im Vergleich zur Ostsee ruhigere, knapp 200 km² große Boddengewässer bietet gute Voraussetzungen für Segel-Einsteiger. Insofern könnte eine **Segelschule** in Hafen ansässig sein, die die Zielgruppe der Center Parcs Gäste (Kinder) ausgerichtet ist.
- Des Weiteren sollte ein **Wassertaxibetreiber** gewonnen werden. Für beide Infrastruktur-Module wird ein kleiner Mietansatz von 2.500 EUR Pächterlös p.a. in die Kosten-Erlös-Betrachtung eingestellt.

KOSTEN-ERLÖS-BETRACHTUNG

FREMDENERKEHRABGABE

- Eine weitere Erlösposition ist die Fremdenverkehrsabgabe, die von in der Bernsteinstadt ansässigen Betrieben zu entrichten ist.
- Die aktuelle Rechtslage ergibt sich aus der Satzung zur Erhebung einer Fremdenverkehrsabgabe in der Bernsteinstadt Ribnitz-Damgarten, Amtliches Mitteilungsblatt, Nr. 04/2017
- **Die Erweiterung des Erhebungsgebietes um die Ortslage Pütnitz ist bereits 2019 erfolgt. Zudem sollte die Satzung um relevante Nutzungen wie Camping und Kinderindoorspiel ergänzt werden.**
- **Die Abgabe wird als Jahresabgabe erhoben.** Die Abgabe entsteht unabhängig von einer ganzjährigen Nutzungsmöglichkeit. **Die Höchstabgabe beträgt 3.000 EUR.**
- **Es wird davon ausgegangen, dass mindestens zwei Anbieter (Center Parcs und Campingplatz) in die Höchstabgabe-Kategorie fallen.**
- **Weitere Anbieter (Läden, Gastronomie, Bootsverleih, Kinderspiel, Reiterhof) sind ebenfalls als zahlungspflichtig anzusehen, wobei hier eher die Bemessung der Abgabenhöhe über das Modell der Vorteileinheiten anzunehmen ist.**
- Für Ladengeschäfte bemisst sich die Vorteileinheit nach den Quadratmetern Verkaufs- und Ausstellungsfläche. Für 20 m² Ladenfläche sind 1,50 EUR p.a. fällig.
- Für Gastronomien bemisst sich eine Vorteileinheit nach den Sitzplätzen. Für 100 Sitzplätze ergeben sich beispielsweise 120 EUR p.a.
- Für einen Reiterhof sind 30 EUR je Arbeitskraft zu kalkulieren.
- Der Abgabesatz für Fahrradvermieter beträgt 4 EUR je 10 Fahrräder, im Bootsverleih werden 20 EUR je 2 Boote veranschlagt.

➤ Für die Erlösposition Fremdenverkehrsabgabe werden – bei Beibehaltung der derzeitigen Tarifstruktur – jährliche Mehr-Einnahmen für die Kommune in Höhe von ca. 8.000 EUR erwartet.

KOSTEN-ERLÖS-BETRACHTUNG

ERBPACHT- UND PACHTERTRÄGE

- Durch die zu entwickelnden Grundstücke wird die Kommune voraussichtlich Erlöse aus Erbpachtverträgen erzielen. Dies betrifft voraussichtlich nicht das Grundstück des Ankerusers Center Parcs, der die Option des Grundstückskauf favorisiert.
- Weitere Einnahmen können sich durch die Verpachtung von Bestandsgebäuden oder die temporäre Verpachtung weiterer Geländebereiche ergeben.
- Die aus der Flächenpacht erzielbaren Erlöse sind stark abhängig von der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit der geplanten Angebote. Insofern sollte das Einnahmepotenzial erst dann quantifiziert werden, wenn die Businesspläne ausgearbeitet und die Verhandlungen zwischen Kommune und Betreibern geführt sind.
- Die Position wird in der Kosten-Erlös-Betrachtung aufgeführt; es wurde jedoch vorerst kein Ansatz eingestellt.

EINNAHMEPOTENZIALE	FLÄCHENANSATZ	KOSTENANSATZ	PRO JAHR	5 JAHRE	10 JAHRE
Erbpacht Grundstück Center Parcs	106,6 ha	-	0	0	0
Erbpacht Grundstück Supreme	58,7 ha	-	0	0	0
Erbpacht Grundstück weitere Partner	10,2 ha	-	0	0	0
Pacht Gebäude und Gelände Technikmuseum	20,7 ha	-	0	0	0
Erbpacht Grundstück Bernsteinreiter	19,9 ha	-	0	0	0
	216,1 ha		0	0	0

KOSTEN-ERLÖS-BETRACHTUNG

BEWIRTSCHAFTUNG – WALD UND STRASSE

- Den potenziellen Einnahmen der Kommune stehen im laufenden Betrieb des Standorts Aufwendungen gegenüber, die zu dauerhaften Lasten der Kommune gehen. Diese können zum gegenwärtigen Planungsstand nur relativ grob abgeschätzt werden und müssen im Kontext der Projektentwicklung aktualisiert und an konkrete Flächenparameter angepasst werden.
- Die touristische Inwertsetzung und Belebung der Halbinsel erfordert eine kontinuierliche Bewirtschaftung der öffentlichen Wald- und Grünflächen aus Attraktivitäts aber auch aus Sicherheits- und Haftungsgründen. Konkrete Flächen- und Kostenangaben liegen derzeit nicht vor. Pauschal wurden 500.000 EUR jährliche Aufwendungen für rd. 500 ha in die Kosten-Erlös-Situation eingestellt.
- Für die Bewirtschaftung (Sicherung und Pflege) der Uferbefestigung werden jährliche Ausgaben i.H.v. 24.000 EUR angesetzt.
- Für die externe Erschließung des geplanten Standorts wird ein Bewirtschaftungsetat von 4.000 EUR/lfd. km empfohlen. Dies ist für Gemeindestraßen ein üblicher Wert, der in etwa 55% Straßenreinigung, 25% Winterdienst und 20% Personalkosten beinhaltet.
- Als Platzhalter wird vorerst eine Straßenlänge von 12 km angenommen, dieser Wert ist mit voranschreitender Planung anzupassen. Bei 12 km Straßenlänge ergeben sich somit Bewirtschaftungskosten i.H.v. von 48.000 EUR pro Jahr.
- Für drei neue Bushaltestellen, die im Kontext der Erschließung vorgesehen sind, werden Bewirtschaftungskosten i.H.v. 5% der Investitionskosten angesetzt. Die Investitionskosten werden mit 80.000 EUR pro Bushaltestelle angenommen, insofern ergeben sich für drei Bushaltestellen Bewirtschaftungskosten pro Jahr i.H.v. 12.000 EUR.

KOSTEN-ERLÖS-BETRACHTUNG BEWIRTSCHAFTUNG - RADWEG

- Das Erschließungskonzept sieht zudem eine **Radwegeverbindung entlang der Boddenküste** vor.
- Nebenstehend ist die potenzielle Streckenführung markiert, welche rd. 5 km lang ist. Die Radverbindung beginnt und endet an Punkten, die man bereits heute mit dem Fahrrad erreichen kann.
- Als Kostenansatz für die Bewirtschaftung durch die Kommune werden 2,00 EUR pro lfd. Meter eingestellt. Somit fallen jährlich rd. 10.000 EUR für die Bewirtschaftung des neuen Uferradweges an.
- Weitere Radwege innerhalb des Planungsareals sind nicht auszuschließen. Für diese wären – sofern die Kommune die Bewirtschaftung trägt – die Kosten analog zu berücksichtigen.



KOSTEN-ERLÖS-BETRACHTUNG

BEWIRTSCHAFTUNG - MARINA, PARKPLATZ ETC.

- Auch die Bewirtschaftung der kleinen Marina erzeugt auf Seiten der Kommune einen personellen und betrieblichen Mehraufwand. Für Aufwendungen zur Pflege und Instandhaltung können 200 EUR je Liegeplatz bzw. 5.000 EUR pro Jahr anfallen.
- Laufende Betriebskosten im Kontext eines oder mehrere Tagesparkplätze entstehen insbesondere durch die Wartung der Parkscheinautomaten. Marktübliche Kostenansätze führen hierfür zu 10.000 EUR Kosten p.a.
- Für eine mögliche Begrünung des Parkplatzes werden ab dem 3. Betriebsjahr Baum- und Grünpflegekosten mit 3 EUR/m² bzw. 42.000 EUR p.a. berücksichtigt.
- Für die Pflege und Instandhaltung von einer einheitlichen Beschilderung im gesamten Entwicklungsareal werden 40.000 EUR veranschlagt.
- Zuzüglich wurden Abschreibungen i.H.v. 3% auf denkbare 4 Mio. EUR Eigeninvestitionen/ Eigenanteile veranschlagt. Diese sind mit Konkretisierung von Planung und Investitionskostenschätzung zu verifizieren bzw. anzupassen.
- Zur Vermarktung der Gesamtdestination werden 0,50 EUR pro Tagesgast als Vermarktungskosten angenommen.
- Pauschal wurden 100.000 EUR p.a. als zusätzlicher kommunaler Verwaltungsaufwand angesetzt.

KOSTEN-ERLÖS-BETRACHTUNG

ZWISCHENFAZIT

- In der Gesamtschau werden – auf Basis der groben Projektskizze – folgende Erlöspotenziale und Kostenpositionen (jährlich, laufend) für die Kommune Ribnitz-Damgarten erwartet:
- Die jährlichen Einnahmen i.H.v. rd. 1 Mio. EUR decken voraussichtlich die anfallenden jährlichen Kosten, die die Bewirtschaftung des Geländes auslösen wird.

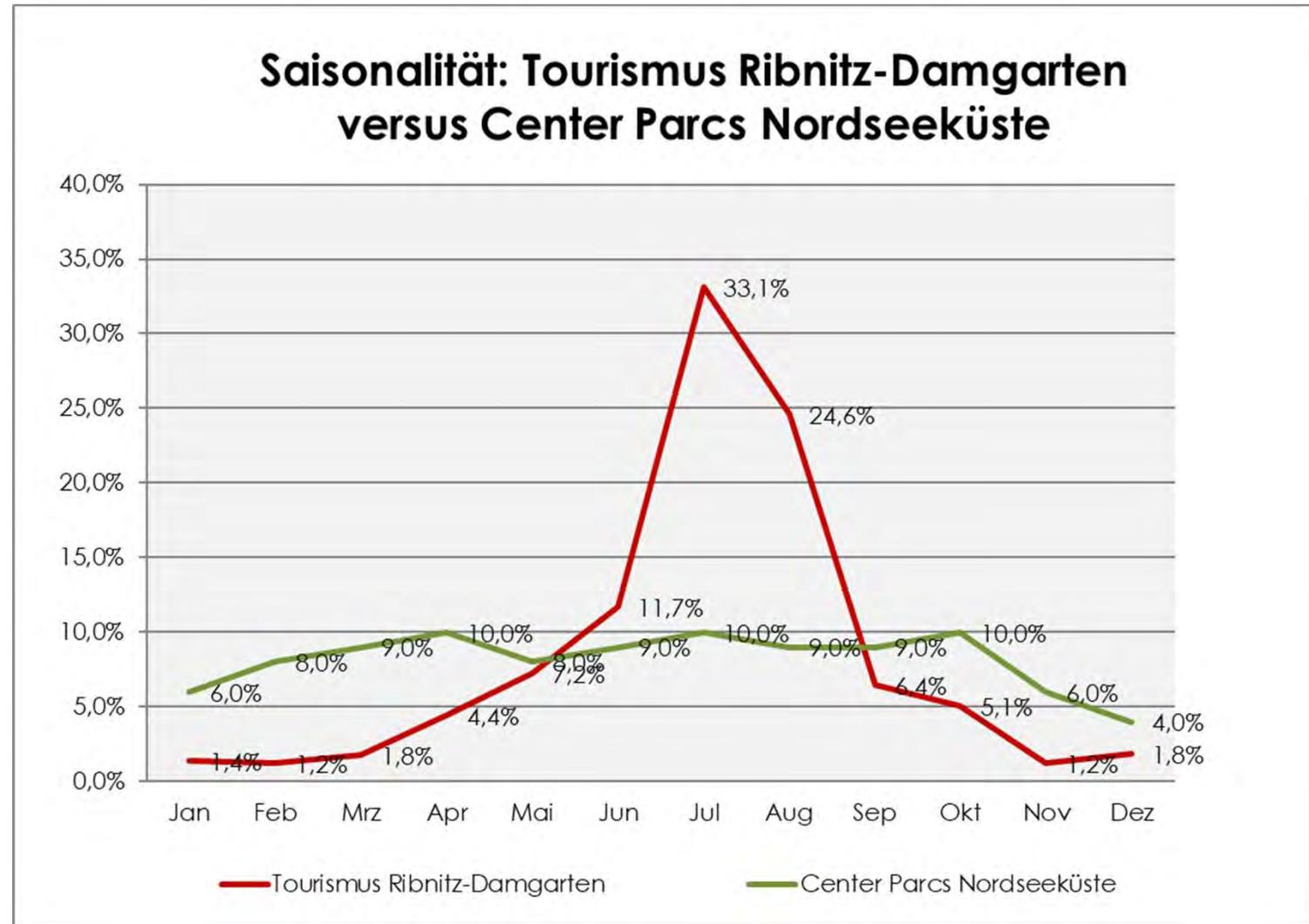
EINNAHEPOTENZIALE	FLÄCHENANSATZ	KOSTENANSATZ	PRO JAHR	5 JAHRE	10 JAHRE
Kurabgaben Übernachtungsgäste		1,35 p. Erw.	633.600	3.168.000	6.336.000
Kurabgaben Tagesgäste		1,35 p. Erw.	167.400	837.000	1.674.000
Parkgebühren Tagesparkplatz		0,80 EUR/Std.	197.858	989.290	1.978.581
Liegegebühren Marina		12 EUR/Nacht	21.900	109.500	219.000
Pacht (z.B. Segelschule, Anleger Wassertaxi)			2.500	12.500	25.000
Fremdenverkehrsabgabe der o.g. Betriebe			8.000	40.000	80.000
Erbpacht- und Pächterlöse		kein Ansatz	0	0	0
Gesamt			1.031.300	5.156.300	10.312.600
KOSTENPOSITIONEN	PARAMETER	KOSTENANSATZ	PRO JAHR 1	5 JAHRE	10 JAHRE
Bewirtschaftung öffentliche Wald- und Grünflächen	500 ha	1.000 EUR/ha	500.000	2.500.000	5.000.000
Bewirtschaftung Uferbefestigung	6 km	4.000 EUR/km	24.000	120.000	240.000
Bewirtschaftung Straße	12 km	4.000 EUR/ lfd.km	48.000	240.000	480.000
Bewirtschaftung und Erhaltungsaufwand 3 Bushaltestellen		5% vom Invest	12.000	60.000	120.000
Bewirtschaftung Radweg	5 km	2 EUR/lfd. m	10.000	50.000	100.000
Bewirtschaftung Marina (nur Betriebskosten)	25 Liegeplätze	200 EUR/Liegeplatz	5.000	25.000	50.000
Tagesparkplatz (Wartung Parkautomaten)	10 Automaten	1.000 EUR/Automat	10.000	50.000	100.000
Grünpflege (ab 3. Betriebsjahr)	14.000 m ²	3 EUR/m ²	42.000	126.000	336.000
Pflege Beschilderung			40.000	200.000	400.000
Abschreibungen	4 Mio. EUR	3% auf Eigeninvest	120.000	600.000	1.200.000
Vermarktung Gesamtdestination		0,50 EUR/Tagesgast	112.750	563.750	1.127.500
Verwaltungsaufwand Abgaben, Gebühren, Kosten			100.000	500.000	1.000.000
Gesamt			1.023.750	5.034.750	10.153.500
			99%	98%	98%
Ergebnis laufende Einnahmen-Ausgaben			7.550	121.550	159.100

AUSWIRKUNGSANALYSE

AUSWIRKUNGSANALYSE

TOURISMUSEFFEKTE

- Der Tourismus in Ribnitz-Damgarten (Daten: Meldescheine 2019) ist traditionell durch eine sehr starke Saisonalität gekennzeichnet.
- Im Vergleich dazu verteilt sich das Nachfragenvolumen im Center Parcs (exemplarisch Center Parcs Nordseeküste) relativ gleichmäßig über das Jahr. Die Spitzenmonate (April, Juli, Oktober) verzeichnen jeweils 10% des Jahrgästeaufkommens.

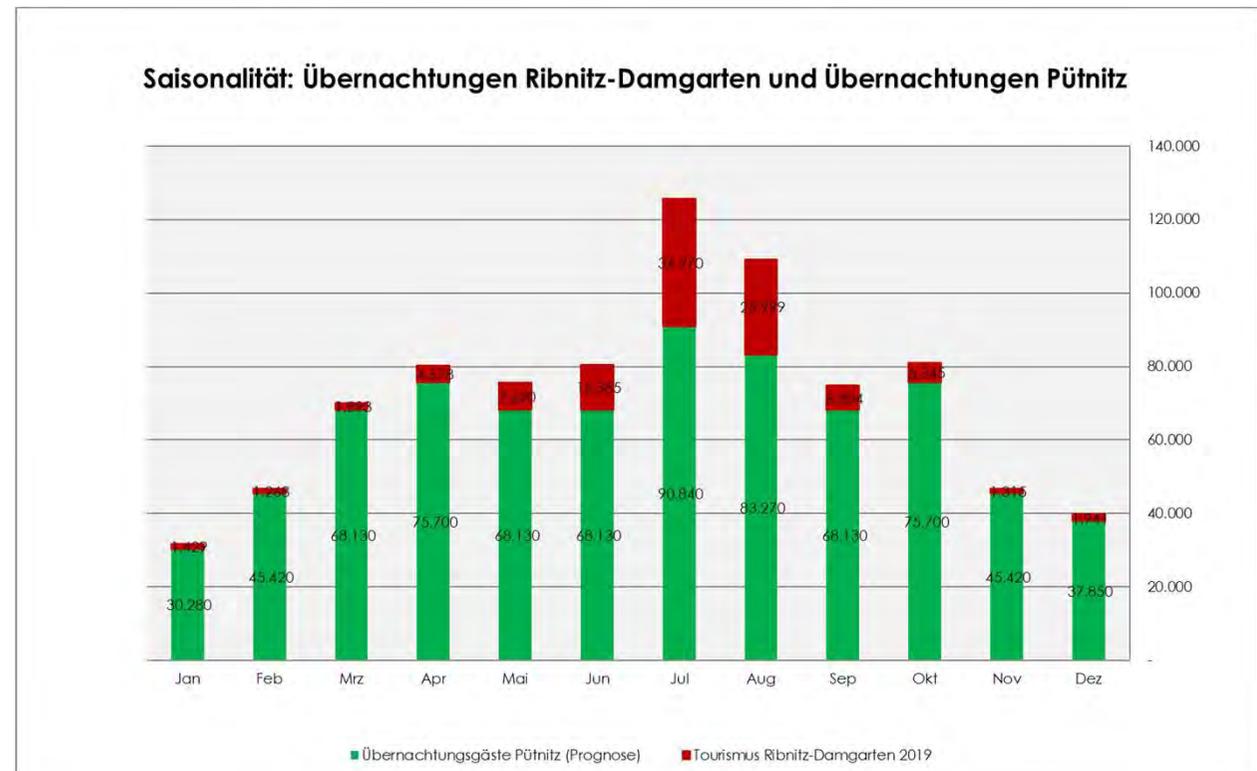


AUSWIRKUNGSANALYSE

TOURISMUSEFFEKTE

- Das Produkt Center Parcs ist ein klassisches Kurzurlaubsziel mit einer durchschnittlichen Verweildauer von 4 Tagen. Selbst in den Sommermonaten Juli/August beträgt die Verweildauer nur 5,7 Tage (Beispiel: Center Parcs Nordseeküste).
- Mit der Ansiedlung in Pütnitz entstehen somit touristische Frequenzeffekte im Reisegebiet, die sich stark von der heute prägenden Sommerferien-Saisonalität unterscheiden. **Ribnitz-Damgarten wird mit der Projektentwicklung in Pütnitz zur touristischen Ganzjahres-Destination.**
- Die Saisonalität eines Center Parcs wirkt sich vorteilhaft auf den Bedarf an Infrastruktur und Parkraum aus.
- Die ganzjährig betriebene Anlage bindet somit auch ihre Beschäftigten ganzjährig.

- Die unterstehende Grafik zeigt den Volumenzuwachs an Übernachtungen, der für die Kommune Ribnitz-Damgarten insgesamt (Center Parcs, Camping, Marina) mit der Projektumsetzung einhergeht.

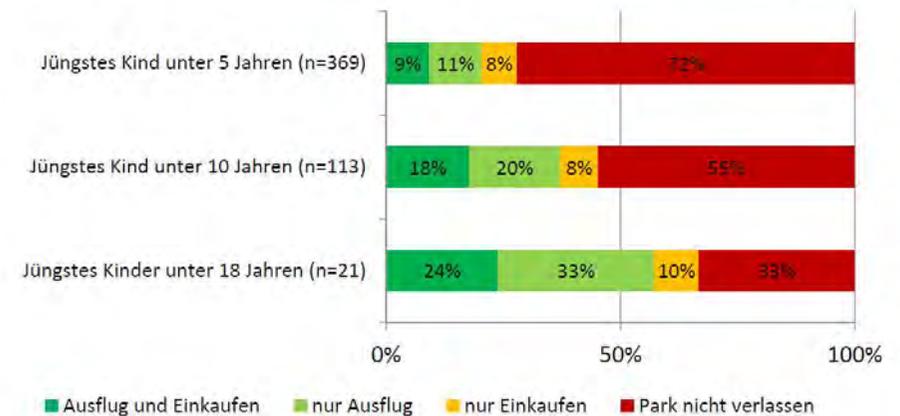


AUSWIRKUNGSANALYSE

AUSFLUGSVERHALTEN (VERGLEICHSDATEN)

- Eine Gästebefragung (n=1.084) im Center Parcs Bostalsee belegt, dass **nur 40% der Gäste den Park während ihres Aufenthaltes verlassen**.
- Die Ausflugsbereitschaft ist dabei stark vom Alter des Kindes abhängig. Bei der Hauptzielgruppe Eltern mit Kindern unter 5 Jahre verlassen 72% den Park nicht (siehe Grafik).
- Auch die Aufenthaltsdauer im Resort nimmt Einfluss auf das Ausflugsverhalten: Gäste, die sich eine Woche im Resort aufhielten, verließen zu über zwei Dritteln mindestens einmal das Resort.
- Als Aktivität dominierten Stadtbesichtigungen, Shoppen und Highlights der Region, die für ältere Kinder attraktiv sind und sich als Angebot nicht bereits im CP wiederfinden (bspw. Zoo, Wildpark, Sommerrodelbahn, Edelsteinmine).
- Auch die Jahreszeit beeinflusst das Ausflugsverhalten. Im Winter und insbesondere im Herbst sinkt die Nachfrage nach Aktivitäten außerhalb des Parks deutlich.

Abbildung 13: Ausflugsverhalten in Abhängigkeit zum Alter des jüngsten Kindes



Quelle: Eigene Erhebung htw saar/Fitt

Tabelle 14: Ausflugsverhalten nach Jahreszeiten

	Frühling (n=318)	Sommer (n=262)	Herbst (n=291)	Winter (n=152)	Gesamt (n=1023)
Park nicht verlassen	55,3%	50,0%	72,2%	61,8%	59,7%
Ausflug & Lebensmitteleinkauf	12,9%	16,8%	8,6%	10,5%	12,3%
Nur Ausflug	17,0%	22,1%	13,1%	11,8%	16,4%
Nur Lebensmitteleinkauf	14,8%	11,1%	6,2%	15,8%	11,5%

Quelle: Eigene Erhebung htw saar/Fitt

Quelle: Befragung der Gäste im Center Parcs Bostalsee (FIT Institut für Technologietransfer an der HTW Saar)

AUSWIRKUNGSANALYSE

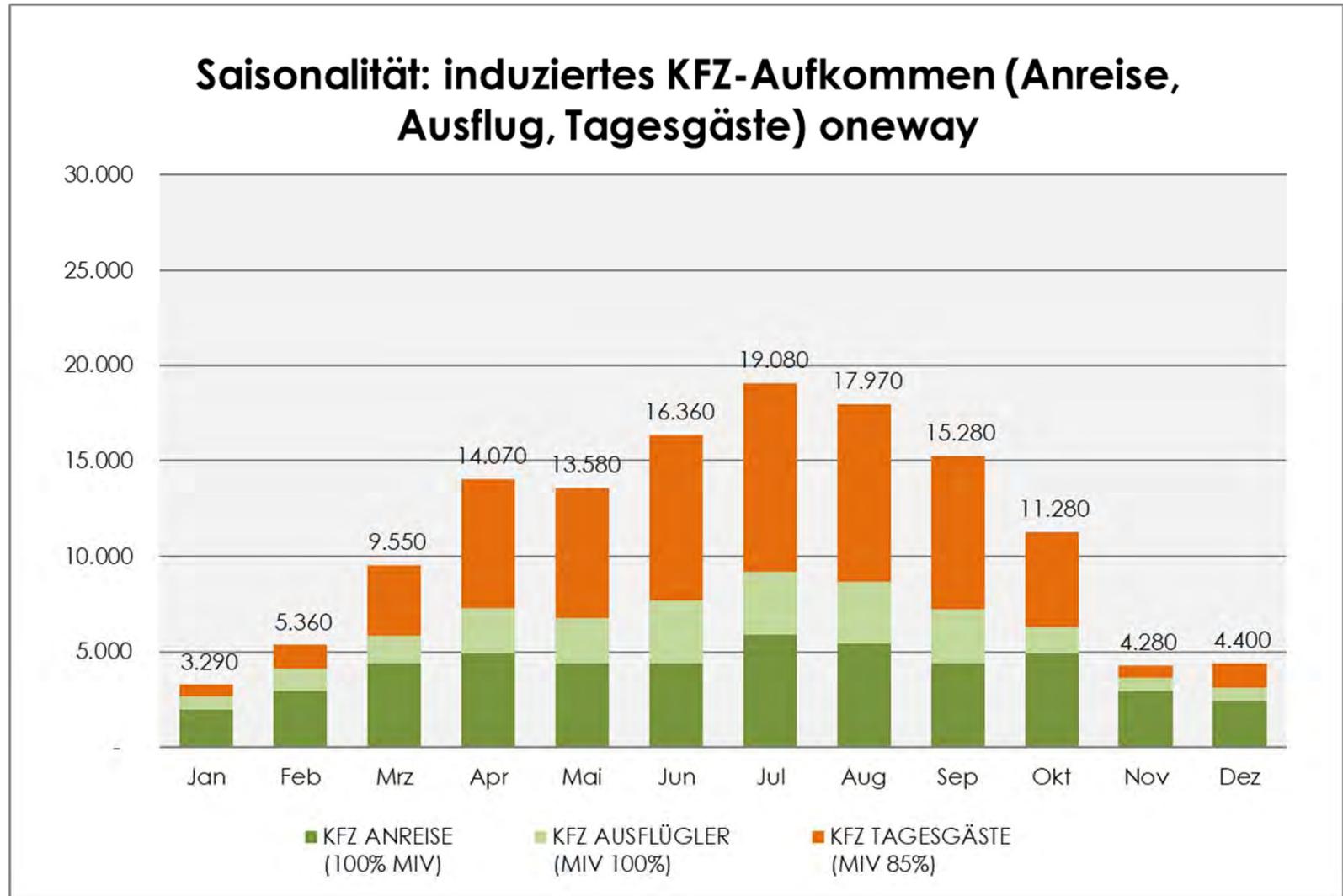
AUSFLUGSVERHALTEN (PROGNOSE)

- Das Ausflugsverhalten des geplanten Center Parcs Pütnitz wird durch ein vielfältiges Freizeitangebot am Standort bereits zu weiten Teilen vor Ort gebunden, so dass bspw. der Besuch eines Indoorspieleparks oder eines Museums bei Schlechtwetter innerhalb der Halbinsel Pütnitz auf kurzen Wegen erfolgen und kein weiterer Verkehr induziert wird.
 - Dennoch wird davon ausgegangen, dass rd. 40% der Gäste einmal während ihres Aufenthaltes eine Einkaufs- und Ausflugsfahrt in die Region unternehmen.
 - Dies entspricht bei 181.000 Ankünften einem **Ausflügleraufkommen von 72.400 Personen p.a.** Bei 3,1 Personen je Pkw entspricht dies einem **zusätzlichen Ausflugsverkehr von maximal 23.350 Pkws** (sofern 100% den Pkw für Ausflugsfahrten nutzen).
 - Die Minimierung dieses Aufkommens durch Busshuttles (zu vorbuchbaren Ausflugszielen), Wassertaxis, Kutschen, Radverleih etc. ist Teil der weiteren Planung.
- Vom Ausflugsverhalten werden voraussichtlich folgende Einrichtungen profitieren:
 - (1) Familienattraktionen** der Region, wie
 - Vogelpark Marlow
 - Karls Erlebnisdorf Rövershagen (auch durch den An- und Abreiseverkehr)
 - Freilichtmuseum Klockenhagen mit gezielten Angeboten und Events für Kinder
 - (2) Strand-Orte** wie
 - Graal-Müritz, Dierhagen und Wustrow
 - (3) Gastronomie und Einzelhandel**
 - Innenstadt Ribnitz
 - (4) Schlechtwetterangebote** wie
 - das Bernsteinmuseum und
 - die Schaumanufaktur Ribnitz-Damgarten
 - das Ozeaneum Stralsund (60 Min. entfernt)

AUSWIRKUNGSANALYSE

VERKEHRSaufKOMMEN - SAISONALITÄT

- Nach Monaten werden folgende aggregierte Kfz-Volumina (oneway) erwartet:
- Der Tagesgastverkehr ist stärker durch die klassische Saison geprägt, während der Anreiseverkehr zum Ferienpark sich relativ gleichmäßig über das Jahr verteilt.



AUSWIRKUNGSANALYSE VERKEHRSENTWICKLUNG

- Das induzierte Verkehrsaufkommen gliedert sich in drei Gruppen (oneway):

	KFZ ANREISE	KFZ AUSFLÜGLER	KFZ TAGESGÄSTE	GESAMT
pro Jahr	49.318	23.355	61.831	134.504
Spitzenmonat (Juli)	5.918	3.270	9.893	19.081
Durchschnittl. Tag	566	120	300	986
Spitzentag	706	200	693	1.599

- Der An- und Abreiseverkehr und der Ausflugsverkehr der Center Parcs Gäste findet an unterschiedlichen Tagen statt. Zudem erfolgt der Check-In bei Center Parcs klassischerweise nicht am Samstag. Entsprechende Konflikte in der An- und Abreise mit regionalem Bettenwechsel werden somit vermieden.
- Beschäftigte und Lieferverkehr wurden bei der vorstehenden Betrachtung noch nicht berücksichtigt.
- Die Minimierung des Ausflugsaufkommens durch Übernachtungsgäste (KFZ Ausflügler) durch Bus- und Bootshuttles zu vorbuchbaren Ausflugszielen, Wassertaxis, Kutschen, Radverleih etc. ist Teil der weiteren Planung.
- Zur Entlastung der Ortslage Damgarten ist eine Umgehungsstraße in der planerischen Abstimmung.



AUSWIRKUNGSANALYSE

KANNIBALISIERUNG BODDEN-THERME?

- Das Erlebnisbad Aqua Mundo bildet die Kernattraktion eines jeden Center Parcs. Die Ansiedlung des Ferienparks in Pütnitz bringt somit die Realisierung eines zweiten Badangebotes in der Gemeinde Ribnitz-Damgarten mit sich.
- Das Aqua Mundo ist als Erlebnisbad in erster Linie auf die Übernachtungsgäste des Center Parcs ausgerichtet und für diese kostenfrei zugänglich.
- Tagesgäste werden vom Betreiber zugelassen. Das Aqua Mundo agiert in Angebotsprogramm und Preisgefüge allerdings deutlich über dem heutigen Niveau der Bodden-Therme.
- Eine Schließung der Bodden-Therme steht nicht zur Disposition, da sie eine wesentliche Infrastruktur der kommunalen Daseinsvorsorge darstellt. Sie sollte ein adäquates Angebot für den Schul- und Vereinssport, den regelmäßigen Schwimmgast sowie Kursgäste (insb. Schwimmen lernen) vorhalten. Erlebniselemente wie Rutsche und Wellenbad sind zu hinterfragen und ggf. nicht zu erneuern.
- Beide Bäder sind dauerhaft in ihrem **Angebotsprofil und ihrem Preisgefüge zu differenzieren** und so zu positionieren, dass das Aqua Mundo temporär das besondere Erlebnis für den touristischen Gast, die Bodden-Therme das Basisangebot für den täglichen Bedarf für Schwimmtraining, Schulsport und den aktiven Individualgast bietet. Mit der Fokussierung auf ein schwimmsportliches Kernangebot besteht für die Bodden-Therme die Chance das Angebots- und Bewirtschaftungskonzept zu optimieren.

	Bodden-Therme	Aqua Mundo Bispingen
Kinder	2 EUR	Tag: 16 bis 21 EUR nach Tag und Saison
Erwachsene	3 Std.: 11 EUR	4 Std.: 16 bis 21 EUR nach Tag und Saison
Erwachsene	Tag: 14 EUR	Tag.: 23 bis 30 EUR nach Tag und Saison
Familienkarte	Tag: 40 EUR	Tag: 61,90 bis 81 EUR nach Tag und Saison

AUSWIRKUNGSANALYSE

BESCHÄFTIGUNGSWIRKUNG

- Die ganzjährig betriebene Destination wird auch den Großteil ihrer Beschäftigten ganzjährig binden.
- Center Parcs erwartet, nach eigener Aussage, basierend auf Erfahrungswerten bestehender Ferienparks ein Beschäftigungsvolumen von 300 Beschäftigten, bzw. 175 Vollzeitäquivalenten.
- Auf Basis der für die Gesamtentwicklung ermittelten touristischen Bruttoausgaben schreibt PROFUND Consult dem Projekt insgesamt eine Beschäftigungswirkung von 450 Vollzeitäquivalenten zu.
- Dieses lässt sich differenzieren in 390 neu geschaffene VZÄ durch neu induzierte Gäste und 70 VZÄ, die durch bereits heute getätigte Ausgaben und Gäste gesichert sind.
- Die Differenzierung der Beschäftigtenwirkung in intern und extern zeigt eine Verteilung von 340 VZÄ bei den neuen Betrieben in Pütnitz und 120 VZÄ bei Betrieben in der Region.

Beschäftigungseffekt Gesamtentwicklung (Vollzeitäquivalent bei 50.000 EUR Arbeitgeber-Brutto)	
1. Umsatzstufe (direkte Effekte)	
Netto-Umsatzwirkungen	59.756.300
Netto-Wertschöpfung	22.693.600
Beschäftigungseffekte	450

Beschäftigungseffekt neu induziert/Bestandsgäste (Vollzeitäquivalent bei 50.000 EUR Arbeitgeber-Brutto)		
	davon durch neu induzierte	davon durch Bestandsgäste
Netto-Umsatzwirkungen	50.938.300	8.818.000
Netto-Wertschöpfung	19.297.700	3.396.000
Beschäftigungseffekte	390	70

Beschäftigungseffekt Pütnitz/Region (Vollzeitäquivalent bei 50.000 EUR Arbeitgeber-Brutto)		
	davon intern (Entw. Pütnitz)	davon extern (in der Region)
Netto-Umsatzwirkungen	41.829.400	17.927.100
Netto-Wertschöpfung	16.848.100	5.845.700
Beschäftigungseffekte	340	120

AUSWIRKUNGSANALYSE

FISKALISCHE EFFEKTE

- Auf Basis der für die prognostizierten Gästevolumina ermittelten Ausgaben im Tourismus wurde eine erste überschlägig Abschätzung der fiskalischen Effekte vorgenommen.
- Die nebenstehenden Tabellen geben den fiskalischen Effekt der Gesamtentwicklung bzw. die ausschließlich den neu induzierten Frequenzen zuzuschreibende Wirkung wieder.
- Die Hebung dieses Einnahmepotenzials für die Kommune Ribnitz-Damgarten ist jedoch in hohem Maße davon abhängig, inwieweit die anzusiedelnden Betreiber ihre Betriebsgesellschaften in der Gemeinde anmelden.

Fiskalische Wirkung in EUR (überschlägig), Gesamtwirkung der Projektentwicklung	
	1. Umsatzstufe (direkte Effekte)
Netto-Umsatzwirkungen	59.756.387
Umsatzbez. Steuerrückführung	1.493.900
Beschäftigungseffekte (Vollzeitäquivalent)	450
Fiskalischer Wert geschaffener Arbeitsplätze	1.275.800
Fiskalische Gesamtwirkung	2.769.700

Fiskalische Wirkung in EUR (überschlägig), neu induzierte Gäste	
	1. Umsatzstufe (direkte Effekte)
Netto-Umsatzwirkungen	50.938.300
Umsatzbez. Steuerrückführung	1.273.500
Beschäftigungseffekte (Vollzeitäquivalent)	390
Fiskalischer Wert geschaffener Arbeitsplätze	1.105.700
Fiskalische Gesamtwirkung	2.379.200

AUSWIRKUNGSANALYSE

AUSWIRKUNG REISEGEBIET FDZ

- Umliegende Tourismusorte werden perspektivisch von der Entwicklung der Halbinsel Pütznitz profitieren. Die höhere Relevanz und Aufmerksamkeit, die von der Ansiedlung des Ferienparkes und der Umfeldentwicklung mit attraktiven und profilierten Tagesfreizeitangeboten ausgeht, wird die Attraktivität und Zugkraft des gesamten Reisegebietes Fischland-Darß-Zingst /Ribnitz-Damgarten steigern.



Quelle: Tourismuskonzept Ribnitz-Damgarten

AUSWIRKUNGSANALYSE

AUSWIRKUNG REISEGEBIET FDZ

- Für das Reisegebiet Fischland-Darß-Zingst werden nur in geringem Maße Wanderungsbewegungen der touristischen Nachfrage erwartet, da die Zielgruppe Familien mit Kindern hier gegenwärtig nur 20% der Reisenden ausmacht. Vielmehr fokussieren die neuen Unterkünfte auf komplementäre Zielgruppen zum Reisegebiet FDZ.
- Die grundsätzliche Erschließung neuer Nachfragepotenziale für den Tourismus in MV, die Ansprache neuer Zielgruppen (junge Familien, junge Erwachsene) und die Realisierung neuer Frequenzgenerier wird sich auch auf die Mehrzahl der Bestandsbetriebe der Region ausweiten.
- Mit der geplanten Entwicklung verbessert sich das Angebot der touristischen Infrastruktur quantitativ und qualitativ. Das Angebot kompensiert u.a. das Defizit der Schlechtwetterangebote in der Region. Grundlegend übernimmt die Entwicklung in Pütnitz insbesondere während der Hauptsaison eine Entlastungsfunktion für die Tourismusorte an der Außenküste. Die Wahrnehmung und Bedeutung der Destination Ribnitz-Damgarten wird gesteigert.
- Die Ausweitung der touristischen Saison auf ein ganzjähriges Tourismusgeschäft und die Öffnung für internationale Gästegruppen wird sowohl das Tourismusmanagement der Region (DMO) als auch jeden einzelnen Betrieb fordern.

FAZIT

FAZIT

ANGEBOTSVERBESSERUNG

Attraktives und synergetisches Nutzungsmix

Das konzipierte Nutzungsmix ist als attraktiv zu beschreiben. Es vereint ein attraktives und zugkräftiges Resortangebot und ergänzt dieses um marktgängige Freizeiteinrichtungen, die auch Urlauber anderer Gemeinden als Tagesgäste an den Standort ziehen. Zwischen den geplanten Angeboten bestehen große Nutzer-Synergien, so dass ein Tagesgast i.d.R. mehr als nur ein Angebot nutzen wird. Bestehende Angebote, wie das Technikmuseum und die standortcharakteristischen Festivals werden in die Gesamtentwicklung eingebunden.

Betreiberqualität

Die in die Projektentwicklung bis dato eingebundenen Betreiber aus der Region lassen auf professionelle, innovative und marktfähige Betreiberkonzepte und im **Standortverbund ein attraktives und synergetisches Angebotscluster** schließen. Gemeinsam mit der im Tourismusmarkt etablierten und qualitätsvollen Marke Center Parcs werden sie die Destination Pütnitz aktiv bespielen und vermarkten.

Besucherlenkung

Das Betreiberkonzept von Center Parcs sieht eine intensive Nutzung regionaler Freizeitangebote durch die Übernachtungsgäste vor. I.d.R. erfolgt von Seiten der Betreiber ein direkter Vertrieb/Verkauf der Attraktionen. Hiervon profitieren nicht nur die lokalen Anbieter, vielmehr wird dadurch erstmals eine konkrete Steuerung von Besucherkapazitäten und Lenkung von Besucherströmen innerhalb der Region möglich.

FAZIT

ÜBERNACHTUNGSaufKOMMEN

Übernachtungs- aufkommen Center Parcs

Für den geplanten Center Parcs Pütnitz ist von einer hohen Alleinstellung im Marktumfeld, einer hohen Angebotsqualität und Markenbekanntheit auszugehen. Für den Ferienpark wird bei einer Kapazität von 600 Einheiten und 3.200 Betten ein Nachfragevolumen von rd. **672.000 Übernachtungen p.a. durch knapp 161.000 Gästeankünfte** prognostiziert. Die Aufenthaltsdauer beträgt durchschnittlich 4,2 Tage, die durchschnittliche Belegung je Einheit 3,8 Personen.

Übernachtungs- aufkommen gesamt

Durch ergänzende Übernachtungsformen (Camping, Tiny houses, Marina) anderer Betreiber werden weitere 85.000 Übernachtungen p.a. durch rd. 20.000 Gästeankünfte generiert. Das Gesamtpotenzial am Standort beläuft sich somit auf **rd. 181.000 Ankünfte und 757.000 Übernachtungen pro Jahr**.

Quellmärkte Übernachtungs- gäste

Das quantifizierte Übernachtungsvolumen wird sich zu großen Teilen aus neuen Besuchspotenzialen im MV-Tourismus rekrutieren, die gezielt Ferienparks mit organisierten Aktivitäten als Urlaubsdestination wählen. Gemäß FUR Reiseanalyse besteht ein Potenzial von **13,7 Mio. Neukunden im MV-Tourismus**, das – so die Zielsetzung der Landesregierung – durch neue Produkte gehoben werden soll. Weiterhin werden **Wiederholungsbesucher aus Mecklenburg-Vorpommern** in der Hauptzielklientel von Center Parcs (Familien mit kleinen Kindern) erwartet. Für das Reisegebiet Fischland-Darß-Zingst werden nur in geringem Maße Wanderungsbewegungen erwartet, da die Zielgruppe Familien mit Kindern hier gegenwärtig nur 20% der Reisenden ausmacht.

FAZIT

TAGESGASTAUFKOMMEN

Tagesgäste

Das ebenfalls am Standort geplante Freizeitcluster bietet ein attraktives, vielfältiges Sport- und Erlebnisangebot, so dass zusätzlich ein Volumen von rd. **150.000 bis 300.000 Tagesgäste p.a. (im realistischen Szenario 225.500)** erwartet wird. Tagesgäste nehmen somit einen Anteil von rd. 45 bis 60% der Besuchsfrequenzen am Standort ein. Dabei wird davon ausgegangen, dass 60% der Tagesgäste als Bestandsgäste (Urlauber der Region) einzustufen sind, 40% der Tagesgäste werden kausal durch das neue Destinationskonzept in die Region gezogen.

Quellmärkte Tagesgäste

Wichtige Quellgebiete der Tagesgäste sind die **Ferienorte der Region Fischland-Darß-Zingst und der Einwohnermarkt der Regionen Rostock und Vorpommern**. Ein Großteil des Freizeitangebotes wird indoor realisiert, bietet somit eine gute **Schlecht-Wetter-Alternative** als Komplementärprodukt zum Ostseestrand.

Angebotsausbau, insb. Schlecht- wetterangebot

Mit der angedachten Entwicklung **verbessert sich das Angebot der touristischen Tagesinfrastruktur quantitativ und qualitativ**. Das Angebot kompensiert u.a. das Defizit der **Schlechtwetterangebote** in der Region. Als alternatives Ausflugsziel für die Übernachtungsgäste der Ferienorte im Reisegebiet übernimmt die Entwicklung in Pütnitz auch eine **Entlastungsfunktion** für die Tourismusorte an der Außenküste.

FAZIT

TOURISMUSEFFEKTE

Neue touristische Zielgruppen

Mit der Projektentwicklung werden **neue Zielgruppen für die Gemeinde und die Region Fischland-Darß-Zingst** gewonnen (Familien mit kleinen Kindern durch den Center Parcs, junge Erwachsene durch Supreme). Im Wesentlichen werden die touristischen Zielgruppen durch die Entwicklung in Pütnitz **jünger, kaufkräftiger, aktiver (wenngleich mit geringem Radius) und internationaler**.

Ganzjährige Saison

Das Produkt Center Parcs ist ein **klassisches Kurzurlaubsziel** mit einer durchschnittlichen Verweildauer von 4 Tagen. Selbst im Juli/August beträgt die Verweildauer nur 5,7 Tage (CP Nordseeküste). Über das gesamte Jahr verteilt sich die **Nachfrage relativ gleichmäßig**, Spitzenmonate sind der April (Osterferien), der Juli und der Oktober (Herbstferien), wobei der Ausschlag nicht sehr hoch ist. Mit der Ansiedlung in Pütnitz entstehen somit touristische Frequenzeffekte im Reisegebiet, die sich stark von der heute prägenden Sommerferien-Saisonalität unterscheiden. **Ribnitz-Damgarten wird mit der Projektentwicklung in Pütnitz zur touristischen Ganzjahres-Destination**.

Impulsgeber für Bedeutsamkeit des Reisegebiets

Die Entwicklung der Destination Pütnitz wird die Relevanz und Bedeutsamkeit des Reisegebietes Fischland-Darß-Zingst/Ribnitz-Damgarten stärken. Die Angebotsqualität, der professionalisierte Betrieb und der zielgruppenspezifische Vertrieb wird perspektivisch auf das gesamte Reisegebiet ausstrahlen. Dies ist Herausforderung und Chance für das bestehende Tourismusmanagement.

FAZIT

AUSWIRKUNGEN AUF BESTANDSANBIETER

Mehrwert für die regionalen Betriebe

Das konzipierte Angebot bereichert die bestehende Freizeitinfrastruktur der Region um innovative Konzepte. Auch **bestehende Tourismusbetriebe der Region** können von den neu induzierten Frequenzeffekten und der zu erwartenden werblich erhöhten Aufmerksamkeit und Bekanntheit **profitieren**. Beispiele am Markt zeigen, dass Übernachtungsanbieter von der Ansiedlung eines Ferienparks profitieren.

Partizipierende Bestandsanbieter

Am Ausflugsverkehr der Ferienparkgäste werden folgende Angebot partizipieren:

- (1) Familienattraktionen der Region, wie der Vogelpark Marlow, Karls Erlebnisdorf Rövershagen und das Freilichtmuseum Klockenhagen mit gezielten Angeboten und Events für Kinder
- (2) Strand-Orte wie Graal-Müritz, Dierhagen und Wustrow
- (3) Gastronomie und Einzelhandel insbesondere in der Innenstadt Ribnitz
- (4) Schlechtwetterangebote wie das Bernsteinmuseum und die Schaumanufaktur Ribnitz-Damgarten sowie das Ozeaneum in Stralsund (60 Min. entfernt)

Kannibalisierung Bodden Therme

Beide Bäder sind dauerhaft in ihrem **Angebotsprofil und ihrem Preisgefüge zu differenzieren** und so zu positionieren, dass das Aqua Mundo temporär das besondere Erlebnis für den touristischen Gast, die Bodden-Therme das Basisangebot für den täglichen Bedarf für Schwimmtraining, Schulsport und den aktiven Individualgast bietet. Durch die Fokussierung der Bodden-Therme als **Sport- und Familienbad** ergibt sich eine Anpassung von Angebots- und Bewirtschaftungskonzept.

FAZIT

UMSATZ- UND BESCHÄFTIGUNGSEFFEKTE

Umsatzeffekte Übernachtungsgäste

Jeder Übernachtungsgast tätigt pro Tag im Rahmen seines Aufenthaltes Ausgaben i.H.v. durchschnittlich **85 EUR brutto**. Bei 757.000 Übernachtungen induziert die Projektentwicklung in Pütnitz somit eine **Brutto-Umsatzwirkung i.H.v. 64,3 Mio. EUR**. Zu 90% handelt es sich um neu gewonnene Übernachtungen, die kausal der Projektentwicklung zuzuschreiben sind. Der Umsatzzufluss durch neu induzierte Übernachtungsgäste beläuft sich auf 57,9 Mio. EUR brutto (48,7 Mio. EUR netto).

Umsatzeffekt Tagesgäste

Jeder Tagesgast tätigt im Rahmen seines Tagesausflugs eine Bruttoausgabe i.H.v. rd. **30 EUR brutto**. Dies entspricht bei 225.500 Tagesgästen im realistischen Szenario einem **Brutto-Umsatzeffekt von 6,8 Mio. EUR**. Bei konservativer Annahme, dass nur 40% der Tagesgäste neu für die Region induziert werden, beläuft sich der Umsatzzufluss auf 2,7 Mio. EUR brutto (2,3 Mio. EUR netto).

Beschäftigungseffekte

PROFUND Consult berechnet basierend auf den Netto-Umsatzzuflüssen durch Tages- und Übernachtungsgäste einen **Beschäftigteneffekt für die Gesamtentwicklung von 450 Vollzeitäquivalenten**, davon 340 bei den neuen Anbietern am Standort Pütnitz und 120 weitere Vollzeitäquivalente innerhalb der Region bei Freizeit Anbietern, Dienstleistungen oder im lokalen Transport (inkl. Bestandserhalt). Betrachtet man ausschließlich die **neu induzierten** Gästepotenziale entstehen durch den Umsatzzufluss der Entwicklung **390 Vollzeitäquivalente**.

FAZIT

VERKEHRSEFFEKTE

Verkehrseffekt Übernachtungs- gäste

Das induzierte Aufkommen durch Übernachtungsgäste beläuft sich bei einem MIV-Anteil von 99% (exkl. 75% der Marina-Ankünfte) auf **fast 50.000 anreisende Pkw** p.a. Für An- und Abreisen der Gäste der Übernachtungsangebote sind somit 100.000 Kfz-Bewegungen im Jahr zu veranschlagen. Dies entspricht an klassischen Anreisetagen (Montags/Freitags) rd. 570 Pkw am Tag, an Spitzentagen rd. 700 Pkw (oneway).

Ausflugverkehr von Übernachtungs- gästen in die Region

Das Ausflugsverhalten der neuen Übernachtungsgäste in Pütnitz wird durch ein vielfältiges Freizeitangebot am Standort bereits zu weiten Teilen vor Ort gebunden. Dennoch wird davon ausgegangen, dass rd. 40% der Gäste einmal während ihres Aufenthaltes eine Ausflugsfahrt in die Region unternehmen. Dies entspricht bei 181.000 Ankünften einem Aufkommen von **72.400 Ausflüglern p.a.** Bei 3,1 Personen je Pkw entsteht somit **zusätzlicher Ausflugsverkehr von maximal 23.350 Pkws** (MIV-Anteil 100%). Dies entspricht an Spitzentagen rd. 200 Pkw (oneway). Diese Verkehre finden nicht an den An- und Abreisetagen statt. Die Minimierung dieses Aufkommens durch Bus- und Bootshuttles zu vorbuchbaren Ausflugszielen, Wassertaxis, Kutschen, Radverleih etc. ist Teil der weiteren Planung.

Verkehrseffekt Tagesgäste

Durch das Tagesgastaufkommen (225.500 p.a.) entstehen bei einem MIV-Anteil von 85% und einem durchschnittlichen Pkw-Besatz von 3,1 Personen ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von knapp **62.000 Kfz pro Jahr** bzw. 124.000 Kfz-Bewegungen. Für Spitzentage lässt sich ein Aufkommen von fast 700 Kfz ausweisen, an Durchschnittstagen sind es 300 Kfz. Die ermittelte **Kapazität für einen Tagesparkplatz** in Pütnitz sind **450 Stellplätze**