

„Das Nordseebad Dangast braucht eine Perspektive“

*Konzeptpapier zur touristischen
Entwicklung des Nordseebads Dangast*

Die Herausforderung

„Wir müssen den Kurort Dangast zu einem freundlichen Familienbad entwickeln, das möglichst ohne Defizit arbeitet, den vorhandenen Akteuren eine Zukunft präsentiert, und neuen Ideen und Kunden Raum - mit einem von der Politik weit gesteckten Rahmen - lässt“.

(*Zitat BGM Wagner)

Ziele

Sicherheit

Bestandssicherung

Perspektive

nachhaltige,
perspektivische
Entwicklung

Rentabilität

Wirtschaftlichkeit

Ziele

Deichlinie

- * Sicherung des Quellbades
- * Verlegung der Deichlinie
- * Schaffung einer „Seepromenade“
- * Erschließung weiterer bebaubarer Grundstücke durch
 - Verschiebung der Deichverteidigungslinie auf dem Grundstück Deichhörn
 - Erschließung Grundstück Kukshörner Weg

Ziele

Quellbad

- * Sturmflutsicherung
- * Verbesserung Zugangssituation
 - Barrierefreier Zugang
- * Weiterentwicklung Angebotsportfolio
 - Ergänzung einer Saunaanlage
 - Erweiterung eines Wellness / Kurbereichs
- * Verlängerung der Verweildauer
- * Integration Hotelbetriebe über „Bäderkarte“
- * Bäderkarte Varel - Dangast (Attraktivierung für Touristen und Einheimische)

Ziele

Strand

- * Verbesserung der Zugangssituation
 - Barrierefreier Zugang
- * Attraktivierung des Angebots
- * Integration eines Indoorangebots (Strand unter Dach) speziell für Familien mit Kindern)
- * Integration von Spielangeboten
- * Entwicklung „Schnupperstrand“
 - Animationsangebote
 - Zielgruppe „mit Haustier“

Ziele

Dienstleistung / Handel / Gastronomie

*Ergänzung des Einzelhandels/der Dienstleistungen in Dangast

- Integration einer Shop Mall ganzjährig im Weltnaturerbeportal
- Weltnaturerbepassage
- Rückbau der „Budenstadt“

*Ganzjähriger Betrieb des Teehauses

- Schaffung einer Strandlounge / Beach-Bar
- Verbindung mit Quellbad (Dienstleistungsmall)

Ziele

* *Kurverwaltung / Veranstaltungen / Weltnaturerbe*

* Standort direkt am Gast/Strand

- Weltnaturerbeportal

* Straffung der Angebote

* Moderne Dienstleistungsinfrastruktur (kürzere Wege)

* Moderne Kurortverwaltung

* Integration Weltnaturerbethemen

* Permanente Präsenz des Themas „Weltnaturerbe“
(Alleinstellungsmerkmal)

- Synergien durch gemeinsamen Betrieb mit Nationalparkhaus

Ziele

* *Nationalparkhaus*

* Standort noch direkter am Nationalpark

- mehr Besucherfrequenz
- Kostenreduzierung durch gemeinsame Räume mit dem Eigenbetrieb

= Weltnaturerbeportal

Ziele

Übernachtung

- *Steigerung Übernachtungszahlen
 - Mehreinnahmen Kurtaxe
 - Mehreinnahmen Dienstleistungsbetriebe (z.B. Quellbad)
- *Vermarktung zusätzlich im Reisebüromarkt
- * (Hotel) - Kettenmarketing (neue Kundenschicht, die auch jetzige FeWo-Inhaber interessiert)
- * 4*+ Angebot in Dangast (ganz neues Segment, auch in Verbindung mit Kultur, Kunst zu sehen)
- *Ganzjährige Öffnung

Wege

Deichlinie

Maßnahmen

- * Verlegung der Hautdeichlinie auf die jetzige Sommerdeichlinie
- * Erhöhung des Sommerdeiches mit einer Spundwand
 - Entwicklung einer Promenade auf / neben der Spundwand / Winkelstützwand
 - Anschluss an den Parkplatz und die Gebäude Kukshörner Weg
 - Eindeichung der Grünfläche südlich des Quellbadparkplatz (4*+ Hotel in den Deich integrieren)

Finanzierung

- * Mittel aus der notwendigen Deicherhöhung
- * Erlöse aus Verkauf Grundstück Deichhorn
- * Erlöse aus Verkauf Grundstück Kukshörner Weg
- * Zuschüsse für Promadenentwicklung

Vorteile

- * Bestandssicherung
- * Attraktivierung für Touristen
- * Nachhaltiges Alleinstellungsmerkmal, besseres, kompaktes Angebot

Wege

Quellbad

Maßnahmen

- * Erweiterung Quellbad mit einer Sauna - Wellnessanlage
- Aufstockung der Dachflächen an der Nordseite
- Qualifizierung Zugangssysteme / Schranksystem
- Qualifizierung der Gebäudetechnik
- Neue Zugangssituation
- Anschluss an das Weltnaturerbeportal

Finanzierung

- * Erlöse aus Verkauf Grundstück Deichhörn
- * Zuschüsse zur Qualifizierung des Quellbades

Vorteile

- * Attraktivierung
- * Langsam notwendige Erneuerung wird eingeleitet
- * Angebotsabrundung, wichtiges Marketingargument besonders für Kleinvermieter

Wege

Strand

Maßnahmen

- * Entwicklung eines wetterunabhängigen Spielangebotes
 - Strand unter Dach
- * Definition eines neuen Strandzuganges (Weltnaturerbeportal)

Finanzierung

- * Erlöse aus Verkauf Grundstück Deichhörn
- * Zuschüsse zur Entwicklung „Weltnaturerbeportal“

Vorteile

- * Wetterunabhängigkeit
- * Attraktivierung und Qualifizierung für den Gast/Alleinstellungsmerkmal

Wege

Kurverwaltung/ Gebäude Deichhörn / Gesundheitszentrum / Nationalpark

Maßnahmen

- * Entwicklung eines Nutzungskonzeptes für das Gelände Deichhörn
 - Verkauf Gelände Deichhörn
- * Entwicklung und Planung „Weltnaturerbeportal“, hierbei
 - Integration Tourist-Info
 - Integration „Zugang Strand“
 - Integration „Zugang Quellbad“
 - Integration „Gesundheitsangebote“
 - Anschluss an Wellness Quellbad
 - Integration Nationalparkhaus
 - Integration Veranstaltungsräume / Seminarräume
 - Anschluss an das Teehaus
 - Integration gastronomisches Angebot
 - Integration Kinderspielhaus „Strand unter Dach“
 - Integration Gewerbeflächen „Weltnaturerbepassage“

Wege

Kurverwaltung/ Gebäude Deichhörn / Gesundheitszentrum / Nationalparkhaus

Finanzierung

- * Erlöse aus Verkauf Grundstück Deichhörn
- * Zuschüsse zur Entwicklung „Weltnaturerbeportal“

Vorteile

- * Geringere Bewirtschaftungskosten
- * Neue Kundenströme
- * Potenzial für alle FeWo-Inhaber
- * Kompaktes Angebot, in der Kombination alleinstehend

Wege

Dienstleistung / Handel

Maßnahmen

- * Entwicklung von Gewerbeflächen im Weltnaturerbeportal
 - Definition „Weltnaturerbepassage“
 - Abstimmung mit Einzelhandelskonzept Innenstadt Varel
 - Rückbau der Gewerbefläche am „Schnupperstrand“

Finanzierung

- * Erlöse aus Verkauf Grundstück Deichhörn
- * Zuschüsse zur Entwicklung „Weltnaturerbeportal“

Vorteile

- * Zusätzliche Angebote für Touristen und Region
- * Saisonverlängerung
- * Bessere Auslastung

Rentabilität

- * Durch den Verkauf der Flächen Deichhörn wird der Betrieb entschuldet. Die heute noch zu leistenden Tilgungen und Zinsbelastungen entfallen (lt. WP 2012 ca. 100.000 €) zukünftig. Bewirtschaftungskosten exkl. Personalkosten - zurzeit lt. WP 2012 ca. 300.000 Euro - entfallen. Bedeutet eine Kostenreduzierung um ca. 400.000 Euro! ...denen jedoch Bewirtschaftungskosten aus dem neuen Angebot gegenüberstehen !!!
- * Die Investitionen zu den geplanten Baumaßnahmen sollen aus den Grundstückserträgen und zu beschaffenden Zuschüssen (siehe Schwimmbad Carolinensiel) finanziert werden. Bei völliger Neustrukturierung des Angebots und Entwicklung der vorgestellten Attraktionen soll das betriebswirtschaftliche Ergebnis nicht höher belastet werden.
- * Laufende Kosten der Bewirtschaftung können durch zusätzliche Erträge aus Sauna / Wellness sowie aus der Verpachtung der Flächen im Weltnaturerbeportal generiert werden.

Rentabilität

- * Durch die Bewirtschaftung der Flächen auf den Grundstücken „Deichhörn“ mit einem Investitionsobjekt Appartement + Hotel können folgende zusätzliche Erträge erwartet werden:

(Beispielsrechnung auf der Basis von Durchschnittswerten)

- * 220 Appartements à 4 Betten = 880 Betten bei einer Auslastung von 180 Tg.=

* 158.400 Übernachtungen	= Kurbeitrag	277.200 Euro
	= Erträge Schwimmbad / Sauna / Strand	158.400 Euro

- * 60 Hotelzimmer à 2 Betten = 120 Betten bei einer Auslastung von 180 Tg.=

* 21.600 Übernachtungen	= Kurbeitrag	40.000 Euro
	= Erträge Schwimmbad / Sauna / Strand	21.600 Euro
		= <u>Ertragssteigerung für den Eigenbetrieb 497.200 Euro!!!</u>

Gleiche Effekte werden mit einer Appartement / Eigentumswohnungsinvestition erzielt (bei gleicher Bettenzahl)

Insgesamt ist mit einem zusätzlichen regionalen Bruttoumsatz von **11,7 Mio. Euro** zu rechnen

= es profitiert die gesamte Region.

Investition & Mittel

(die dargestellten Zahlen beruhen auf Schätzungen, Erfahrungs- und Durchschnittswerten)

Deicherhöhung	ca. 2.000.000 €
./. Anteil Deichverband ??	ca. 250.000 €
./. Zuschuss Promenade	ca. 550.000 €
Summe	1.200.000 €
Weltnaturerbeportal	ca. 2.500.000 €
./. Zuschuss EU	ca. 1.250.000 €
./. Zuschuss Landkreis	ca. 375.000 €
Summe	875.000 €

Investition & Mittel

(die dargestellten Zahlen beruhen auf Schätzungen, Erfahrungs- und Durchschnittswerten)

Erweiterung Sauna Wellness	ca. 2.000.000 €
./. Zuschuss 30 %	ca. 600.000 €
Summe	1.400.000 €
Summe Investitionen	ca. 3.475.000 €

Finanzmittel

Erlös Grundstück	ca. 5.000.000 €
./. bestehende Darlehen Deichhörn	rd. 1.600.000 €
Summe Finanzmittel	3.400.000 €

Rahmenbedingungen

- * (Die erzielten Erlöse aus den Grundstücksverkäufen werden direkt in die touristische Infrastruktur des Eigenbetriebes Nordseebad Dangast reinvestiert.
- * Zur Finanzierung der „Entwicklungsprojekte“ sind Fördermittel einzuwerben
- * Bestehende Verbindlichkeiten aus den Investitionen der Gebäude am Deichhörn werden aus den Erlösen getilgt.
- * Der Status „Nordseebad“ für den Ortsteil Dangast darf durch die Maßnahmen nicht gefährdet werden
- * Der Bauteppich für die Grundstücke Deichhörn und Sandkuhle sieht eine maximale Auslastung von ca. 1.000 Betten vor. Bei der Auswahl der Investoren sind folgende Grundsätze zu beachten
- * Risikominimierung durch Verteilung auf mehrere Investoren
- * Qualitätsvorgabe mindestens 3 * für die geschaffenen Wohneinheiten
- * Vermarktung auch über Reisebüro
- * Ganzjähriger Betrieb der Anlagen
- * Die Nord - Süd Achse sowie die Ost - West Achse auf den Grundstücken sind zu erhalten und für die öffentliche Nutzung zu sichern (öffentliche Widmung)
- * Die Bauhöhen dürfen die vorhandenen Giebelhöhen im Umfeld der Grundstücke nicht übertreffen. Für den bisherigen Bereich Kurzentrum wird eine maximal 3,5 Geschoss Bauweise zugelassen. Die umliegenden Flächen orientieren sich am vorhandenen Bestand.
- * Für die auf den bisherigen Grundstücken vorhandenen Angebote (Minigolf und Bolzplatz) sind alternative Standorte zu schaffen
- * Die Maßnahmen zur Weiterentwicklung des Nordseebades sind parallel zu den Verkaufsaktivitäten der Grundstücke zu starten

Am Ziel

- * Dieses Konzept wurde in vielen Gesprächen mit Beteiligten, Profiteuren und Betroffenen entwickelt. Ziel ist es eine den Tourismus in Varel und Dangast sichernde Grundlage zu schaffen, die die Chancen und Lasten aus dem Tourismus gerecht verteilt. Durch seinen einzigartigen Standort, seine Erreichbarkeit, seine Originalität und Unverwechselbarkeit hat das Dorf Dangast in der touristischen Landschaft in Kombination mit der im Hintergrund liegenden Stadt Varel und dem regionalen Umfeld eine solide Substanz, die es nachhaltig zu sichern gilt.
- * Insgesamt erhält Varel - Dangast zu vertretbaren Konditionen eine deutlich sichtbare, nachhaltige Perspektive für das Nordseebad und die Region. Die die vorhandenen Arbeitsplätze und Investitionen werden gesichert, zusätzliche Arbeitsplätze geschaffen, der Haushalt der Stadt Varel entlastet.

Das Nordseebad Dangast hat eine Perspektive