

STELLUNGNAHME



Quelle: Karls (Parkscout)

AUSWIRKUNGSANALYSE KULTUR/VERANSTALTUNG UND BEHERBERGUNG/TOURISMUS

DES VORHABENS FREIZEITPARK ZUR ERWEITERUNG KARLS ERLEBNIS-DORF UND ERRICHTUNG EINES FERIENRESORTS, WUSTERMARK/ELSTAL

Hamburg, den 24.6.2019

PROFUND Consult GmbH
Brooktorkai 20
D-20457 Hamburg

Tel. +49 40 398 450-20
Fax +49 40 398 450-15
info@profund-consult.de
www.profund-consult.de

Geschäftsführende
Gesellschafter:
Sonja Redies
Paul Oppermann

Amtsgericht Hamburg
HRB 118 724
St.-Nr. 43/752/00924
USt-IdNr. DE278261996

Bankverbindung:
Sparkasse Bremen
Konto 80 58 47 25
BLZ 290 501 01

INHALTSVERZEICHNIS

1	VORBEMERKUNG	3
2	KULTUR/VERANSTALTUNG	4
2.1	Veranstaltungsgebäude im Karls Ferienresort	4
2.2	Benchmarks: Resorteigene Veranstaltungsgebäude	4
2.3	Besuchsprognose	8
2.4	Bestandserhebung regionaler Anbieter im Segment Kultur/Veranstaltungen	8
2.5	Bestandsbewertung und gegenwärtige Versorgungssituation	15
2.6	Differenzierung Karls-Kulturangebot/Bestandsanbieter	17
2.7	Synergien und Kopplungseffekte	18
2.8	Fazit Kultur/Veranstaltung	19
3	BEHERBERGUNG/TOURISMUS	21
3.1	Planung Unterkünfte im KARLS Ferienresort	21
3.2	Benchmarks: Erlebnisresorts am Freizeitpark	22
3.3	Besuchsprognose	23
3.4	Bestandserhebung regionaler Anbieter im Segment Beherbergung/Tourismus	24
	a.) Touristische Sehenswürdigkeiten	24
	b.) Hotellerie	27
	c.) Campingplätze	29
	d.) Ferienhäuser	30
3.5	Bestandsbewertung und gegenwärtige Versorgungssituation	31
3.6	Synergien und Kopplungseffekte	32
3.7	Fazit Beherbergung/Tourismus	35

1 VORBEMERKUNG

Im Rahmen des Vorhabens „Freizeitpark zur Erweiterung Karls Erlebnis-Dorf und Errichtung eines Ferien-Resorts in der Gemeinde Wustermark OT Elstal – Raumordnungsverfahren (ROV) wurde die PRO-FUND Consult GmbH am 23. Mai 2019 vom Vorhabenträger Robert Dahl beauftragt, die Auswirkung der Planung am Standort Elstal auf Veranstaltungs- und Kultureinrichtungen sowie touristische Einrichtungen und Beherbergungsbetriebe im Untersuchungsraum zu prüfen und zu bewerten.

Im Detail fordert die gemeinsame Landesplanung eine Bestandserhebung und Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens „Freizeitpark zur Erweiterung Karls Erlebnis-Dorf und Errichtung eines Ferienresorts“ auf

- a) Veranstaltungsorte und Kultureinrichtungen, Sachgebiet „Gesamtraum/zentralörtliche Gliederung“, Untersuchungsraum Zone 3 zuzüglich des Oberzentrums Brandenburg/Havel und der Altstadt von Spandau
- b) Beherbergungsbetriebe, Campingplätze und Ferienhausanlagen sowie auf bestehende und geplante Erholungs- und Tourismuseinrichtungen, Sachgebiet „Erholung & Tourismus“, Untersuchungsraum Zone 3 zuzüglich des Oberzentrums Brandenburg/Havel und des MAFZ Paaren

Basis der Ausarbeitung sind folgende Unterlagen:

- Protokoll der Antragskonferenz im Raumordnungsverfahren mit integriertem Zielabweichungsverfahren für das Vorhaben Freizeitpark zur Erweiterung Karls Erlebnis-Dorf und Errichtung eines Ferienresorts in der Gemeinde Wustermark, Ortsteil Elstal
- Absprache mit dem Auftraggeber über den Planungsstand des Projektes (Veranstaltungsgebäude und Übernachtungsangebot)
- Internetrecherche über Bestandsangebote
- Benchmarkdaten und Erfahrungen mit Vergleichsprojekten im Freizeit- und Tourismusmarkt

2 KULTUR/VERANSTALTUNG

2.1 Veranstaltungsgebäude im KARLS Ferienresort

Als Baustein des auch außerhalb der Öffnungszeiten des Erlebnis-Dorfes geöffneten Besucherbereiches („Erdbeerpromenade“) als Übergangszone zwischen Erlebnis-Dorf und Ferienresort mit Show-, Unterhaltungs-, Gastronomie- und Verkaufsflächen ist der Bau eines Veranstaltungsgebäudes für Kultur (Varieté/Theater) und Unterhaltung mit Gastronomie mit einer Gebäudefläche von rund 1.200 m² für bis zu 300 bis 500 Besucher vorgesehen.

2.2 Benchmarks: Resorteigene Veranstaltungsgebäude

Die bauliche und programmatische Konzeption für das spezifische Kultur- und Veranstaltungsangebot am Standort Elstal steht noch aus, daher sollen nachfolgend einige Beispiele aus dem Freizeitmarkt die Angebotsqualität und Ausrichtung von Veranstaltungsflächen an drei beispielgebenden Resortstandorten (Freizeitpark + Feriendorf) verdeutlichen.

Freizeitpark Slagharen (Niederlande, westlich von Lingen (Ems))	
Parkprofil	<ul style="list-style-type: none"> Freizeitpark (Wild West thematisiert), Wasserpark, Ferienresort 1,04 Mio. Gäste 2018, davon übernachteten 50 %
Name Veranstaltungsgebäude	<ul style="list-style-type: none"> Music Hall American Circus Theater
Räumlichkeiten „Music Hall“	<ul style="list-style-type: none"> Thematisiert im Stil des alten New Orleans
Tagesprogramm	<ul style="list-style-type: none"> American Circus Show (Zauberer, Bauchredner, Clown, Tierdressur) Dream Horses (Pferdeshow) <p>Als Modul innerhalb des Freizeitparkbesuchs im American Circus Theater</p>
Abendprogramm	<ul style="list-style-type: none"> Welcome Show für die Ferienparkgäste Parkeigene “Randy & Rosie Show” Family Game Show (Quizshow Familie gegen Familie) Mini-Disco („Randy & Rosie Disco“) Bingo Musical Sing-a-Long (Musical-Karaoke) Playback Show

	<ul style="list-style-type: none"> • Startpunkt der Schatzsuche durch den Park • Djembe-Workshops • Yoga <p>Als Abendaktivitäten für die Ferienparkgäste in der Music Hall. Weitestgehend unentgeltlich, Bingo 5 EUR pro Karte, keine vorherige Anmeldung erforderlich, Umsatz durch Gastronomiebetrieb</p>
--	--



Quelle: Slagharen

Kulturinsel Einsiedel (in der Neißeau bei Görlitz)	
Parkprofil	<ul style="list-style-type: none"> • „Grüneringelter Freizeitpark“ als Mischung aus Kunst, Kultur, Naturerlebnis und Ursprünglichkeit • Über 100.000 Besucher p.a.
Name Veranstaltungsbäude	<ul style="list-style-type: none"> • Krönum
Räumlichkeiten „Krönum“	<ul style="list-style-type: none"> • Max. 199 Personen • Mystisches Holzbauwerk mit 43 Treppen, 23 Ebenen, 11 Brücken und 3 Leitern
Tagesprogramm	Kindertheater, Jongleure, Zauberer

Abendprogramm	<ul style="list-style-type: none"> • Jährlich wechselnde parkeigene Dinnershow mit Theater, Artistik, Schauspiel und Interaktion, d.h. Einbeziehung der Zuschauer als Akteure • Preise: 62 EUR für Erwachsene, Kinder bis 14 Jahre: 13 EUR, Essen & Programm sind in diesen Preisen enthalten, Getränke nicht.
---------------	--



Quelle: Kulturinsel

De Efteling (Niederlande, nördlich von Tilburg)	
Parkprofil	<ul style="list-style-type: none"> • Großer Freizeitpark und Ferienresort • 5 Mio. Besuche p.a.
Name Veranstaltungsgebäude	<ul style="list-style-type: none"> • Theater De Efteling
Räumlichkeiten	<ul style="list-style-type: none"> • Theatersaal im viktorianischen Stil (760 m²), max. 1.100 Personen in Theaterbestuhlung, flexibel einsetzbare Tribünen
Abendprogramm	<ul style="list-style-type: none"> • „CARO“ fantastische Show vom „Karussell des Lebens“ ist ein visuelles Spektakel für die ganze Familie aus Humor, Musik, Tanz und Akrobatik • Vermietung als Location

	<p>Ticketpflichtiges Showprogramm für Resortgäste und externe Gäste, Dauer: 75 Minuten (keine Pause), Zielgruppe: Familie (5+)</p> <p>Preise: 7,50 EUR für Resortgäste, 15 EUR für Parkgäste, als separates Angebot 25 EUR p.P. bzw. 20 EUR p.P. für Gruppen</p>
 <p>Quelle: De Efteling</p>	

- Der grobe Benchmark-Überblick verdeutlicht bereits, dass die resorteigene Veranstaltungsangebote primär auf die **Zielgruppe der Resortgäste** ausgerichtet sind und als **Teil des Gesamterlebnisses** zu begreifen sind, das durch **thematisierte Räumlichkeiten, thematische Bezüge zum Profil des Freizeitparks** (Wild West in Slagharen, Mittelalterliche Gauklerspiele in der Kulturinsel Einsiedel, Fantasie in De Efteling) getragen wird. Zwar werden auch externe Gäste zugelassen, diese haben jedoch nur einen kleinen Anteil am Auditorium (10 bis 20%). In De Efteling findet sich zudem eine deutliche Preisdifferenzierung zwischen den Resortgästen (7,50 EUR) und den Abendgästen (25 EUR). Es wird sowohl baulich als auch programmatisch explizit auf die Bedarfe/Belange von Kindern geachtet, da Familien als Kernzielgruppe im Mittelpunkt stehen.

2.3 Besuchsprognose

Für das geplante Veranstaltungsgebäude bei Karls werden im Szenario I (Ausbau 2.000 Betten) über 50.000 Gäste p.a. erwartet, im Szenario II (Ausbau 4.000 Betten) knapp 100.000 Gäste p.a.

	Übernacht. pro Jahr	Akt.	Veranstaltungsbesuche			Veranst. pro Jahr	Kapazität Sitzplätze
			aus Resort	extern	Gesamt		
Szenario I	424.800	10%	42.480	10.620	53.100	150	354
Szenario II	748.800	10%	74.880	18.720	93.600	200	468

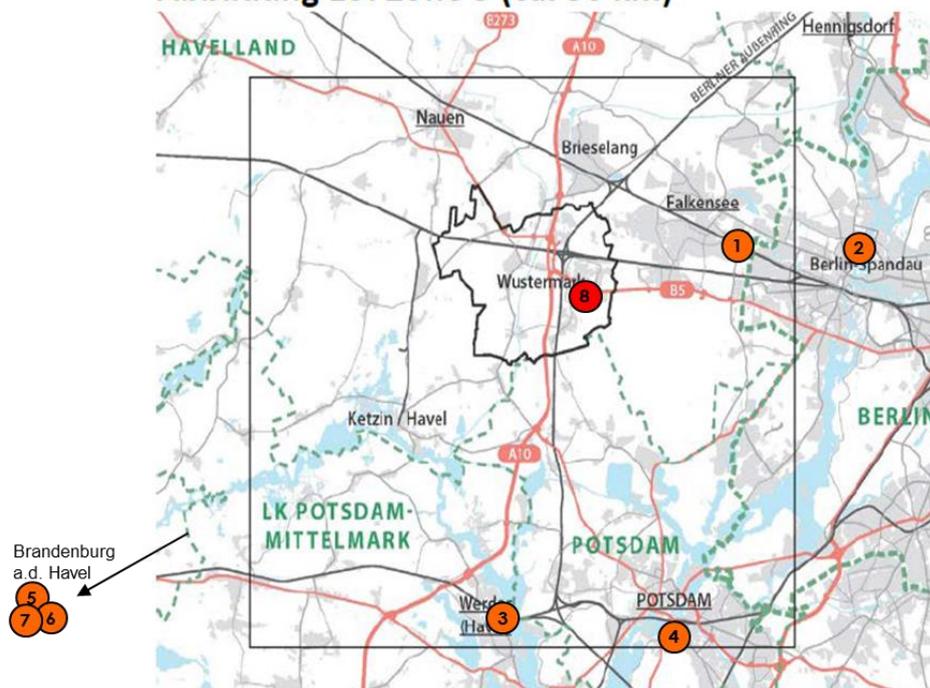
2.4 Bestandserhebung regionaler Anbieter im Segment Kultur/Veranstaltungen

Der relevante Untersuchungsraum für das Segment Veranstaltungsorte und Kultureinrichtungen ist die **Zone 3 zuzüglich des Oberzentrums Brandenburg/Havel und der Altstadt von Spandau**.

Im Rahmen dieses Raumes wurden folgende Anbieter erhoben, die über den lokalen Markt hinaus eine Wirksamkeit als Veranstaltungs- und Kulturorte besitzen:

Nr.	Name, Standort	Profil	Kapazität
BESTAND			
1	Stadthalle Falkensee	Multifunktionale Veranstaltungsstätte	800 Sitzplätze
2	Neues Theater Varianta, Berlin-Spandau	Freies Theater (vormals Volkstheater)	50 Sitzplätze
3	Comedie Soleil, Werder a.d. Havel	Kleinkunsthöhne, Freies Theater	70 Sitzplätze
4	Hans Otto Theater, Potsdam	Sprechtheater/ Schauspiel	485 Sitzplätze
5	Brandenburger Theater, Brandenburg a.d. Havel	Konzerthaus, Gastspiele	400 Sitzplätze
6	Event Theater, Brandenburg a.d. Havel	Kleinkunsthöhne, Freies Theater	77 Sitzplätze
7	Stahlpalast	Multifunktionale Veranstaltungsstätte (als Nachnutzung einer Sporthalle)	800 Sitzplätze
PLANUNGEN			
8	Veranstaltungsgebäude Karls	Varieté Theater, Dinner&Show	300-500 Sitzplätze

Abbildung 13: Zone 3 (ca. 30 km)



Weitere Planungen für neue Theater, außer bei Karls, bestehen keine. Nicht erhoben wurden Freiluftbühnen, Szenische Führungen (z.B. in Nauen) und Amateurtheatergruppen.

Die Anbieter lassen sich wie folgt charakterisieren:

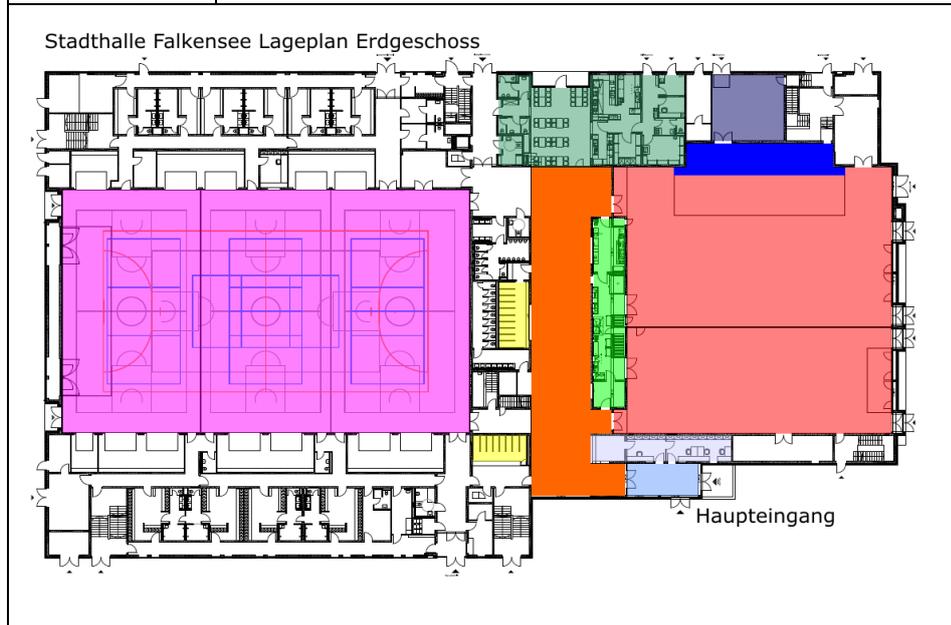
1.) Stadthalle Falkensee (15 min. entfernt)



Quelle: Stadt Falkensee

Betriebsform	Stadt Falkensee
Profil	Multifunktionales Gebäude für die Durchführung von Kultur- und Sportveranstaltungen (Eigen- und Fremdveranstaltungen)

Programm	<ul style="list-style-type: none"> • Konzerte (z.B. Mark Forster, Landes-Polzeiorchester, Chorkonzert, Die Prinzen, Schlagersause, diverse Coverbands) • Lokale Feierlichkeiten (z.B. Abibälle, Silvesterparty, Stadtfest, Kinder- und Familienfest) • Veranstaltungen für Kinder (z.B. Musical „Lauras Stern“) • Messen & Märkte z.B. Praktikums- und Ausbildungsmesse, Antik- und Trödelmarkt, Verkehrssicherheitstage • Kleine Veranstaltungen, z.B. Diskussionsveranstaltungen, Lesungen, Ausstellungen (im Foyer)
Standort	Scharenbergstraße 15, 14612 Falkensee (Neubau aus 2016)
Räumlichkeiten	<ul style="list-style-type: none"> • Veranstaltungssaal: 1.164 m² mit fester Bühne (18 m breit, 4 m tief), Kapazität: stehend 1.200 Pers., Konzert/parlamentarisch 800 Pers., Bankett 616 Pers. • Dreifeld-Sporthalle für diverse Sportveranstaltungen 1.500 m² und 650 feste Tribünenplätze • Foyer 400 m²
Nachfrage	<ul style="list-style-type: none"> • 100 Veranstaltungstage im Jahr



2.) Neues Theater Varianta (vormals Volkstheater Varianta), Berlin-Spandau (23 min. entfernt)



Quelle: www.theatervarianta.de

Betriebsform	Gemeinnütziger Verein, der das über 50 Jahre als Volkstheater etablierte Privattheater Varianta gegenwärtig versucht neu aufzustellen (Ensemble umfasst 5 professionelle Akteure)
Profil	Volkstheater, 50 Jahre alt, etabliertes Lokalangebot mit lokalen Ikonen, Nachwuchsprobleme, gegenwärtig Neuausrichtung mit eigenen Stücken (humorvoll aber tiefgründig), keine Schwänke mehr
Programm	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 50 Jahre lang Volkstheater (Schwänke) ▪ Seit 2018: Neuausrichtung eigene Stücke
Standort	Zentral in der Potsdamer Altstadt, Nähe Altstädter Ring, im ehemaligen Schulgebäude des Alten Kant Gymnasiums (2. Etage)
Räumlichkeiten	<ul style="list-style-type: none"> • Saal mit Bühne (technische Mängel) • Bestuhlung für ca. 50 Personen (inkl. Tische)
Nachfrage	k.A.

3.) Comedie Soleil, Werder a.d. Havel (25 min. entfernt)



Quelle: www.comediesoleil.de

Betriebsform	Freies Theater in der Trägerschaft und Verwaltung der Stiftung SPI, Sozialpädagogisches Institut Berlin „Walter May“
Profil	Kleines freies Theater
Programm	<ul style="list-style-type: none"> • Eigene Stücke mit Lokalbezug (Fontane, Geschichte der Stadt Werder)

	<ul style="list-style-type: none"> • pechschwarze Komödie • Literaturlesungen
Standort	Nachnutzung des 1. Kaufhauses der DDR (Denkmalschutz)
Räumlichkeiten	<ul style="list-style-type: none"> • Saal mit Bühne, Kapazität: 70 Personen • Café
Nachfrage	k.A.

4.) Hans Otto Theater (HOT), Potsdam (30 min. entfernt)



Quelle: Landeshauptstadt Potsdam

Betriebsform	Hans Otto Theater GmbH, 100% Tochtergesellschaft der Landeshauptstadt Potsdam																																																														
Profil	Das Hans Otto Theater ist auf Sprechtheater spezialisiert. Die regieführende Intendantin führt ein 25-köpfiges festes Schauspielensemble.																																																														
Programm	<ul style="list-style-type: none"> • Schauspiel • Kinder- und Jugendtheater • Gastspiele 																																																														
Standort	Neues Theater, Schiffbauergasse 11, Potsdam (Neubau aus 2006)																																																														
Räumlichkeiten	<ul style="list-style-type: none"> • Großes Haus, 485 Sitzplätze • Reithalle 162 Sitzplätze, Hauptspielstätte des Kinder- und Jugendtheaters • Reithalle Box, kleinere Bühne 																																																														
Nachfrage	<p>Das Angebot des HOT umfasst jährlich insgesamt ca. 600 Veranstaltungen und verzeichnet rd. 110.000 Jahresgäste.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Einrichtung</th> <th colspan="3">Veranstaltungen</th> <th colspan="3">Besucher</th> </tr> <tr> <th>2015</th> <th>2016</th> <th>2017</th> <th>2015</th> <th>2016</th> <th>2017</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="7">Hans-Otto-Theater</td> </tr> <tr> <td>Schauspiel</td> <td>394</td> <td>365</td> <td>338</td> <td>54 220</td> <td>51 624</td> <td>52 944</td> </tr> <tr> <td>Kinder- und Jugendtheater</td> <td>215</td> <td>225</td> <td>215</td> <td>44 591</td> <td>46 181</td> <td>53 046</td> </tr> <tr> <td>Musiktheater</td> <td>9</td> <td>9</td> <td>10</td> <td>2 602</td> <td>2 515</td> <td>3 250</td> </tr> <tr> <td>Vorstellungen in Kooperation</td> <td>5</td> <td>10</td> <td>9</td> <td>779</td> <td>2 239</td> <td>1 626</td> </tr> <tr> <td>Hausvermietungen</td> <td>18</td> <td>16</td> <td>15</td> <td>6 230</td> <td>4 992</td> <td>5 151</td> </tr> <tr> <td>Insgesamt</td> <td>641</td> <td>625</td> <td>587</td> <td>108 422</td> <td>107 551</td> <td>116 017</td> </tr> </tbody> </table> <p>Quelle: Statistischer Jahresbericht Landeshauptstadt Potsdam, 2017</p>	Einrichtung	Veranstaltungen			Besucher			2015	2016	2017	2015	2016	2017	Hans-Otto-Theater							Schauspiel	394	365	338	54 220	51 624	52 944	Kinder- und Jugendtheater	215	225	215	44 591	46 181	53 046	Musiktheater	9	9	10	2 602	2 515	3 250	Vorstellungen in Kooperation	5	10	9	779	2 239	1 626	Hausvermietungen	18	16	15	6 230	4 992	5 151	Insgesamt	641	625	587	108 422	107 551	116 017
Einrichtung	Veranstaltungen			Besucher																																																											
	2015	2016	2017	2015	2016	2017																																																									
Hans-Otto-Theater																																																															
Schauspiel	394	365	338	54 220	51 624	52 944																																																									
Kinder- und Jugendtheater	215	225	215	44 591	46 181	53 046																																																									
Musiktheater	9	9	10	2 602	2 515	3 250																																																									
Vorstellungen in Kooperation	5	10	9	779	2 239	1 626																																																									
Hausvermietungen	18	16	15	6 230	4 992	5 151																																																									
Insgesamt	641	625	587	108 422	107 551	116 017																																																									

5.) Brandenburger Theater im CulturCongressCentrum, Brandenburg a.d. Havel (45 min. entfernt)



Quelle: www.brandenburgertheater.de

Betriebsform	Brandenburger Theater GmbH (gegründet 1996), 100% Tochtergesellschaft der Stadt Brandenburg
Profil	Das Brandenburger Theater spezialisierte sich im Rahmen des 2000 per Staatsvertrag gegründeten Theater- und Konzertverbundes des Landes Brandenburg auf Musiktheater und die Brandenburger Symphoniker. Seit Ende der 1990er Jahre besteht kein eigenes Schauspielensemble mehr.
Programm	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Musiktheater (Oper, Operette, Musical) ▪ Konzerte ▪ Kinder- und Jugendtheater ▪ Puppentheater ▪ Gastspiele (Sprechtheater der Partner-Bühnen) am Standort ▪ Gastspiele des BT in der Stadt (Dom zu Brandenburg; ehemaliges Kloster St. Pauli) und der Region
Standort	CulturCongressCentrum, Grabenstraße 14, Brandenburg/Havel (Neubau aus 2000)
Räumlichkeiten	Das Gebäude verfügt über 4 Bühnen: <ul style="list-style-type: none"> • Großes Haus, rd. 400 Sitzplätze • Studiobühne, Puppenbühne und Probebühne
Nachfrage	k.A.

6.) Event Theater, Brandenburg a.d. Havel (45 min. entfernt)



Quelle: Event Theater

Betriebsform	event - theater e.V., gemeinnütziger Verein, im Jahr 2000 gegründetes freies Theater (40 Mitglieder)
Profil	Mischung aus eigenen Stücken mit Lokalkolorit (Fontane, Preußen) und Gastauftritten von Comedians
Programm	<ul style="list-style-type: none"> • Kabarett, Comedy, Musik, Lesungen, eigenen Theaterproduktionen, Programm kino
Standort	Sitz im Baudenkmal Spitta'sches Haus, Ritterstraße 69, Brandenburg/Havel (früher: Havelterrassen)
Räumlichkeiten	<ul style="list-style-type: none"> • Gelber Salon, Kleinkunsthöhne, 74 m², Kapazität: ca. 40 Personen bei Bankettbestuhlung, 77 Personen bei Reihenbestuhlung • Turmzimmer, Kleinkunsthöhne, 52 m² Kapazität: ca. 30 Personen • Programm kino, 72 m², Kapazität: 52 Personen
Nachfrage	k.A.

7.) Stahlpalast, Brandenburg a.d. Havel (47 min. entfernt)



Quelle: Stahlpalast

Betriebsform	Mitbetrieben durch FM Hospitality GmbH (axxon Hotel)
Profil	Ehemalige Sporthalle, die zu einer Multifunktionshalle umgebaut wurde
Programm	<ul style="list-style-type: none"> • Disco-Parties • Billard-Europameisterschaften • Schlagerkonzerte • Silvesterbälle • Vermietungsangebot für Tagungen, Kongresse, Feiernlichkeiten und Konzerte
Standort	Magdeburger Landstraße 226, Brandenburg an der Havel
Räumlichkeiten	<ul style="list-style-type: none"> • 1.500 m² Veranstaltungsfläche, Saal mit Bühne ca. 1.000 m², Kapazität: parlamentarisch 800 Sitzplätze, für Tanzveranstaltungen 1.400 Personen
Nachfrage	Neben Billardmeisterschaften und Discoabenden geringe Nutzungsintensität

2.5 Bestandsbewertung und gegenwärtige Versorgungssituation

Die identifizierten Angebote im Untersuchungsraum sind **sehr unterschiedlich positioniert**.

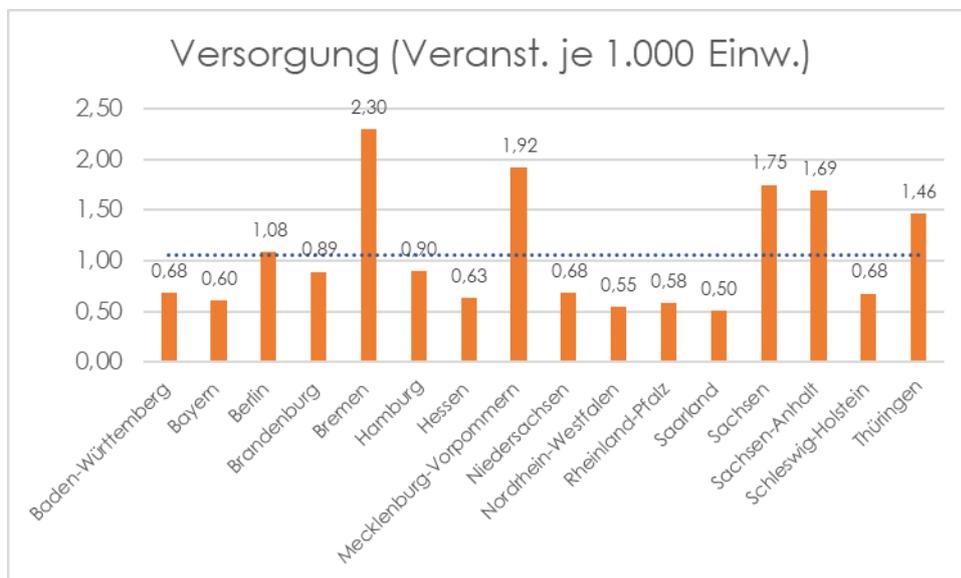
- Das Hans Otto Theater ist primär auf die Einwohner der Landeshauptstadt Potsdam ausgerichtet. Das HOT ist ein modernes Stadttheater, das zeitgenössische Schauspiele aufführt. Die Zahl der Abonnenten beläuft sich auf 8.000 bis 10.000, was seine Verankerung im Einwohnermarkt verdeutlicht. Die Sparte Kinder und Jugendtheater ist bedeutsam: sie zeichnet für nahezu 50% der Besucherfrequenzen verantwortlich.
- Der Versorgungsauftrag des Brandenburger Theaters bezieht sich auf die Region Westbrandenburg. Es ist auf Konzerte sowie Opern- und Operettenaufführungen (als Gastspiel) spezialisiert. Es verfügt nicht mehr über ein eigenes Schauspielensemble.
- Das vereinsgeführte Eventtheater in Brandenburg an der Havel ist ein Ort, der Auftritte freier Theatergruppen vor kleinem Publikum ermöglicht. Die Programme sind tendenziell politisch, kritisch und intellektuell für ein interessiertes Publikum ähnlich dem ebenfalls integrierten Programmkinos.
- In ähnlicher Sitzplatzkapazität und geringer Marktreichweite agieren die Comedie Soleil in Werder und das Neue Varianta Theater in Berlin-Spandau.
- Sowohl die öffentlichen als auch die freien Theater sind zum Fortbestand auf öffentliche Zuschüsse und Projektfinanzierungen angewiesen. Durch gemeinnützige Vereine wird ergänzend auf das bürgerschaftliche Engagement der Bevölkerung gesetzt.

Die öffentliche Theaterstruktur im Land Brandenburg ist durch einen landespolitisch verantworteter „Ausdünnungsprozess“ in den 1990er Jahren geprägt. Finanzielle Abwägungen und politische Entscheidungen führten seinerzeit zu einer Reduktion der professionellen Ensembles. Die Landeshauptstadt Potsdam stellte im Jahr 2000 den Orchesterbetrieb ein. Am Standort Brandenburg an der Havel wurde das Sprechtheater aufgegeben, so dass nur die Brandenburger Symphoniker als professionelles Ensemble fortbestanden. Im Theaterverbund Vertrag wurden wechselseitige Gastspiele der nunmehr spezialisierten Bühnenhäuser (Brandenburg für Konzerte, Cottbus für Musiktheater, Potsdam für Sprechtheater) vertraglich vereinbart,

um die Versorgung der Bürger im gesamten Bundesland Brandenburg zu gewährleisten.

Mit Blick auf die geringe Bevölkerungsdichte im Bundesland Brandenburg ist diese Arbeitsteilung nachvollziehbar, dennoch bedingt sie ein **Defizit in der kulturellen Versorgung der Bevölkerung im Havelland**.

Im Vergleich der Bundesländer ist Brandenburg mit 0,89 Veranstaltungen pro 1.000 Einwohner unterdurchschnittlich versorgt mit kulturellen Aufführungen. Der Mittelwert liegt bei 1,06.



Quelle: Theater Statistik (Spielzeit 2016/2017)

Aufgrund dieser Strukturschwäche kommt der 2016 neu eröffneten und bewusst sehr multifunktional aufgestellten **Stadthalle in Falkensee eine bedeutsame Rolle** zu. Hier lassen sich vielfältige Veranstaltungsformate umsetzen, die ein breites Interessens- und Zielgruppenspektrum abdecken. Neben Showprogrammen und Konzerten der Unterhaltungsmusik können Feierlichkeiten, Märkte und Messen sowie Sportveranstaltungen adäquat durchgeführt werden.

Der Markteintritt der Stadthalle Falkensee hat die Versorgung des östlichen Havellandes mit Veranstaltungen (rd. 100 Veranstaltungstage pro Jahr) deutlich verbessert und die überörtliche Funktion der Stadt Falkensee als Mittelzentrum gestärkt.

Ebenfalls als multifunktionale Veranstaltungsstätte für Musik- und Sportevents wird der Stahlpalast in Brandenburg genutzt. Angebot und Auslastung der umgebauten Sporthalle sind jedoch sehr gering.

2.6 Differenzierung Karls-Kulturangebot/Bestandsanbieter

Die Realisierung eines Kultur- und Veranstaltungsangebotes an der Erdbeerpromenade rundet das Gesamtangebot des geplanten Freizeitparks mit Resort ab. Als multifunktionales Raumangebot ist es sowohl tagsüber durch den Freizeitparkbetrieb nutzbar, zudem stellt es als Abendunterhaltungsangebot ein relevantes Modul zur Versorgung der Resortgäste nach Betriebsschluss des Freizeitparks dar. Dargestellte Benchmarks von Freizeitparkresorts mit ähnlicher Funktion zeigen, dass der primäre Quellmarkt für die Abendunterhaltungsangebote die Resortgäste aus dem überregionalen Marktgebiet bis 180 Minuten Fahrzeit umfasst. Externe Veranstaltungsbesucher aus dem Einwohnermarkt sind als Beimischung zu verstehen, die bei Benchmarks zwischen rd. 10 und 20% der Veranstaltungsbesucher ausmachen.

Das neu zu konzipierende Angebotskonzept wird programmatisch in erster Linie auf die Resortgäste sowie die Tagesgäste im Karls Erlebnis-Dorf und ihre Bedarfe nach familienorientierter Unterhaltung und Abendunterhaltung ausgerichtet sein.

In deutlicher Abgrenzung zum klassischen Konzertbetrieb der Symphoniker in Brandenburg an der Havel und dem zeitgenössischen Schauspiel des HOT in Potsdam ist programmatisch am Standort Elstal von einem weniger anspruchsvollen als vielmehr erlebnisreichen Veranstaltungsprogramm auszugehen. Dies umfasst bspw. Dinner & Show Konzepte, die Menugänge und Auftritte von Artisten, Akrobaten oder Zauberern ineinander verschachteln.

Denkbar sind auch profilgebende thematisierte Eigenproduktionen, wie es andere Freizeitpark vormachen (z.B. die Story von Karls, die Erfindung des Erdbeerbonbons, ein Erdbeermusical oder Glücks-Beerchen-Kindertheater).

In deutlicher Abgrenzung zur Stadthalle Falkensee sollen keine Tournee-Termine Teil des Angebotskonzeptes sein. Gleiches gilt für das Angebotssegment lokaler Schulfeierlichkeiten, die der Stadthalle vorbehalten bleiben sollen.

Jedoch ist auch einzuräumen, dass die moderne Stadthalle als „neutraler Mietraum“ per se keinerlei atmosphärischen Rahmen für ein emotionales Liveerlebnis bietet und dieses nur punktuell durch entsprechende Veranstaltungstechnik für einen Bühnenauftritt inszeniert werden kann. Das Erlebnis endet spätestens bei Sanitär- und Gastronomiebesuchen in funktionalem Ambiente. Das Veranstaltungsangebot von Karls wird hingegen einer durchgängigen

Erlebnisdramaturgie folgen und sich somit nicht nur programmatisch, sondern auch in der Raumgestaltung deutlich vom Bestandsangebot abgrenzen.

2.7 Synergien und Kopplungseffekte

Durch das neu geschaffene Ferienresort am Standort Elstal, das seine Gäste aus einem Radius von bis zu 180 Minuten Fahrzeit generiert und somit neue Gästegruppen für die Region gewinnt, werden positive Ausstrahlungseffekte erwartet.

Bei entsprechender Vernetzung und Vermarktung können somit auch die regionalen Kulturanbieter von dem durch Karls neu in die Region gezogenen Nachfragepotenzial am Standort Elstal profitieren. Beispielsweise können Resortgäste Veranstaltungen in Falkensee, Spandau oder Potsdam besuchen.

In anderen Segmenten (Freizeit und Erlebnis) engagiert sich Karls bereits in verschiedenen Kooperationsmodellen, was aufzeigt, dass es im Kontext des Gasterlebnisses immer auch Verknüpfungen in die Region zu anderen Ausflugszielen bedarf.

Eine entsprechende Verlinkung zum Veranstaltungsprogramm der Stadthalle Falkensee besteht bereits und kann perspektivisch verdichtet werden.



Quelle: Karls, Veranstaltungskalender der Stadthalle Falkensee am Eingang des Erlebnis-Dorfes in Elstal

Zudem gibt es im Erlebnis-Dorf in Elstal eine große Flyerwand, in der über 100 Touristiker ihre Flyer kostenlos auslegen können.

2.8 Fazit Kultur/Veranstaltung

Unter Berücksichtigung der zu erwartenden Differenzierung des Angebotskonzeptes für das Veranstaltungsgebäude bei Karls im Hinblick auf

- Quellmärkte (80% Resortgäste, max. 20% Einwohnermarkt)
- Zielgruppenorientierung auf Familien und Kinder
- Atmosphäre durch Thematisierung und Inszenierung
- Programm (z.B. Dinner & Show-Konzepte als Eigenveranstaltungen mit einer Laufzeit von bis zu einem Jahr)
- Interaktivität und Erlebnisorientierung (Entertainment)
- Karls-Image und Markenidentität (Teil der Themenwelt von Karls: authentisch, liebevoll, kreativ, großzügig, augenzwinkernd und familiär)

werden **nur punktuell Kannibalisierungswirkungen** auf die erhobenen Kultur- und Veranstaltungsorte im definierten Untersuchungsraum erwartet. Diese könnten bspw. eintreten, wenn wiederkehrende jährliche Besuchsmotivationen wie der Besuch eines Weihnachtsmärchens oder eines Kindermusicals zukünftig am Standort Karls gedeckt werden würden. Da Karls bereits im Einwohnermarkt als Tagesausflugsziel für die Zielgruppe Familien bekannt und beliebt ist, bildet der Standortverbund hier einen Mehrwert, der ggf. Besuchentscheidungen zu Gunsten von Karls beeinflusst.

Neben der punktuellen Kannibalisierung werden jedoch die **Chancen auf Kopplungs- und Synergieeffekte** viel aussichtsreicher gewertet. Bei einer guten Verlinkung zu den Veranstaltungsangeboten in der Region können die Bestandsanbieter der Region im Segment Kultur/Veranstaltung dauerhaft von den am Standort Elstal generierten touristische Frequenzen profitieren.

Derzeit wird bereits das Veranstaltungsprogramm der Stadthalle Falkensee bei Karls beworben; vergleichbare Crossmarketingaktivitäten wären auch für andere regionale Anbieter, bspw. das HOT Potsdam (insb. die Kinder- und Jugendsparte) denkbar. Ein synergetisches Zusammenwirken kann vom Veranstaltungshinweis, über den Ticketverkauf vor Ort bis hin zur Durchführung von Gastspielen des HOT Kindertheaters am Standort Elstal ausgestaltet sein.

Ein negativer Einfluss eines Veranstaltungsgebäudes am Standort Karls auf das Wirkungsgefüge der zentralen Orte wird nicht erwartet, da Karls neue Nachfragepotenziale für die Region induziert und das Kulturangebot primär auf diese Gäste abzielt.

Eine inhaltlich programmatische Konkurrenz zu den Bestandsangeboten ist nicht auszumachen. Vielmehr bereichert Karls das Veranstaltungsangebot im Havelland um noch nicht besetzte Nischen/Marktlücken wie Entertainment, Varieté und Dinner & Show. In begrenztem Umfang verbessert sich somit auch die Versorgungssituation für die Einwohner, die jedoch wie bereits dargelegt nicht die Kernzielgruppe des neuen Angebotes bilden.

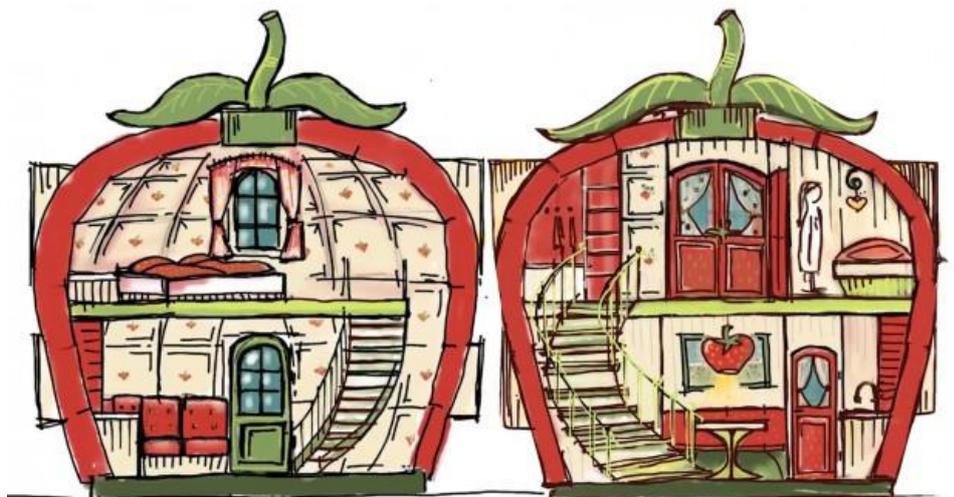
3 BEHERBERGUNG/TOURISMUS

3.1 Planung Unterkünfte im KARLS Ferienresort

Für das Ferienresort ist ein schrittweiser Ausbau auf 2.000 Betten bis zum Jahr 2030 geplant. Eine langfristige Entwicklungsoption sieht eine Erweiterung auf insgesamt 4.000 Betten vor. Die geplanten Unterkünfte bestehen aus einer Kombination aus Hotels, Ferienhäusern und Erlebnisunterkünften in verschiedenen Kapazitäten, Qualitäts- und Ausstattungsniveaus und Thematisierungslinien.

Der erste Bauabschnitt umfasst ein Erdbeer-Hotel und etwa 70 Ferienhäuschen in Erdbeer-Form. Für das Hotel ist von einer Thematisierung und accessoire-reichen Gestaltung auszugehen, wie es das am Standort Rövershagen bereits umgesetzte Hotelangebot vorlebt. Dies gewährleistet ein durchgängiges Gesamterlebnis aus Freizeitpark und Übernachtung, was von reiseerfahrenen Gästen zunehmend erwartet wird.

Die Entwürfe und der Prototyp der Erdbeer-Häuschen belegen ebenfalls, dass die Unterkünfte eine konsequente Fortführung des Gesamterlebnisses abbilden und große Alleinstellung besitzen. Die zweistöckigen Ferienhäuschen in Holzschindelbauweise sollen auf eine Kapazität von 4 Betten ausgelegt sein und tlw. über ein eigenes Saunafass verfügen.



Quelle: Karls (Parkscout)



Quelle: Karls (facebook)

Mit dieser Entwicklung sichert der Vorhabenträger langfristig die Zugkraft des geschaffenen Angebotscluster am Standort Elstal, das zukünftig nicht nur Tagesausflugsziel der Metropolregion Berlin-Brandenburg, sondern auch eine bundesweit wahrnehmbare Kurzurlaubsdestination für Familien sein wird.

3.2 Benchmarks: Erlebnisresorts am Freizeitpark

Immer mehr Freizeitanbieter bauen ihre Freizeitanlage zur Mehrtagesdestination aus. Diese Entwicklung folgt spürbaren Nachfrage-trends wie mehr Kurzurlaub, mehr Inlandsreisen und mehr Erlebnis-tourismus.

Vorreiter sind nach wie vor die Freizeitparks, die aufwendig insze-nierte Themenhotels, rustikale Angebote wie Tipis, Block- und Baum-häuser oder kultige VW-Bullis für Erlebnisübernachtungen anbieten.

Die Vielfalt der Zielgruppen und ihrer Interessen verweist auf die Sinn-haftigkeit einer differenzierteren Strukturierung des Übernachtungs-angebotes (in Größe, Qualitätslevel, Ausstattung und Thematisie-rung). Hier bestehen ausreichend Vorbilder im Markt, die zeigen, dass die Kombination von Hotel, Feriendorf und Erlebnisunterkünften bestmöglich die unterschiedlichen Anforderungen und Vorlieben der Gäste bedient.

Die nachfolgende Übersicht zeigt für zwei Beispielanlagen exemp-larisch die ausdifferenzierte Unterkunftsstruktur auf:

Legoland Günzburg (knapp 2.000 Betten zzgl. Camping)

Themenhotels	Feriedorf (Themenzimmer)	Camping
<ul style="list-style-type: none"> - 2013: Ritterburg (34 Z., 202 B.) - 2014: Königsburg (68 Z., 284 B.) - 2016: Drachenburg (34 Z., 136 B.) - 2018: Piratenhotel (142 Z., 594 B.) 	72 Häuser mit 144 Zimmern (Piraten, Abenteurer, Ritter, Rennfahrer und Pharaonen) 4- und 6-Bett Zimmer	25 Campingfässer 175 Stellplätze für Wohnwagen, Wohnmobile und Zelte
		

Center Parcs Bispingen (knapp 3.500 Betten)

Bungalows	Vier Sterne Hotel	Besondere Unterkünfte
		
Kapazität Bungalows: 665 Einzelhäuser, 3.288 Betten <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ferienbungalows ▪ Keine Thematisierung ▪ Größe je nach Haustyp: 55 – 95 m² ▪ Kapazität: 2-12 Personen ▪ 3 Kategorien: Comfort, Premium, VIP 	Kapazität Hotel: 69 Zimmer, 138 Betten <ul style="list-style-type: none"> ▪ 69 Doppelzimmer, 138 Betten, 27 m² ▪ 6 Tagungsräume ▪ Keine Thematisierung 	Kapazität Treehouses, Houseboats: 6 Baumhäuser, 10 Hausboote <ul style="list-style-type: none"> ▪ 6 komfortable Baumhäuser (auf Stahlpfählen) mit großer Terrasse und Rutsche, für 4 Personen, 85 m² ▪ 10 Hausboote für 4 Personen, 75 m²

Die Realisierung von Bettenkapazitäten am Freizeitpark erhöht die Reichweite des Einzugsgebietes, erschließt neue Zielgruppen und -märkte und verlängert die Aufenthaltsdauer vor Ort. Mit der längeren Aufenthaltsdauer einher gehen Ausstrahlungseffekte auf die touristische Infrastruktur der Region.

3.3 Besuchsprognose

Für das geplante Resortangebot bei Karls werden im Szenario I (Ausbau 2.000 Betten) knapp 425.000 Übernachtungen p.a. erwartet, im Szenario II (Ausbau 4.000 Betten) knapp 750.000 Übernachtungen p.a.

PROGNOSE RESORT	Betten	Übernachtungen p.a.
Szenario I (bis 2030)	2.000	424.800
Szenario II	4.000	748.800

3.4 Bestandserhebung regionaler Anbieter im Segment Beherbergung/Tourismus

Der relevante Untersuchungsraum für das Segment Beherbergung/Tourismus ist die **Zone 3 zuzüglich des Oberzentrums Brandenburg/Havel und des MAFZ Paaren.**

a.) Touristische Sehenswürdigkeiten

Das Havelland, gelegen zwischen Berlin und Havelberg, ist eine von Seen und Kanälen durchzogene Landschaft. Sie spricht aufgrund der landschaftlichen Prägung Wassersportler, Radler und Naturliebhaber an. Potsdam bildet mit seinen Sehenswürdigkeiten und Museen ein städtetouristisches Ziel in einer ansonsten weniger touristisch bekannten und ausgebauten Region.

Neben den etablierten Tourismusthemen Naturtourismus, Radtourismus, Kulturtourismus (Schlösser, Gärten), Städtetourismus, Aktivtourismus und Wassertourismus setzen aktuell Themen wie Landleben, Gesundheit und Ernährung neue Akzente im Reisegebiet Havelland.

Das touristische Thema Familienreisen mit seinen hohen zielgruppenspezifischen Ansprüchen als besonderes Merkmal gehört nicht zu den Schwerpunkten im Untersuchungsraum. Hier mangelt es gemäß Landestourismuskonzeption an profilierten Betrieben und familienorientierten Attraktionen.

Das touristische Angebotsportfolio besteht nach Auskunft des Tourismusverbandes Havelland aus folgenden Sehenswürdigkeiten, von denen die farblich markierten sechs in den definierten Untersuchungsraum fallen:

Ort	Sehenswürdigkeiten	Liegt im Untersuchungsraum
Brandenburg an der Havel	Dom, Altstadt, St.Pauli-Kloster mit dem Archäologischen Landesmuseum,Industriemuseum, Slawendorf	JA
Caputh	Schloss, Einsteinhaus	./.
Ferch	Japanischer Bonsaigarten	./.
Groß Behnitz	Landgut Stober	JA
Geltow	Weberei- und Ziegeleimuseum	./.
Großderschau	Museum "Kolonistenhof", Straußenhof	./.
Kleßen	Spielzeugmuseum, Schloss Kleßen	./.
Kloster Lehnin	Zisterzienserkloster	./.
Milow	NaturparkZentrum Westhavelland	./.
Paaren im Glien	Märkisches Ausstellungs- und Freizeitzentrum, Stägehaus	JA
Paretz	Schloss, Kutschenremise, Kirche, Eiskeller	JA
Rathenow	Optikpark, Optik-Industrie-Museum,St.-Marien-Andreaskirche	./.
Ribbeck	Schloss mit "Deutschem Birngarten", Alte Schule, Marienhof, Cafe Theodor, Altes Waschhaus, Landhaus Ribbeck, Ribbäcker, Alte Brennerei	KNAPP AM RAND
Stölln	Ältester Flughafen der Welt mit Lilienthal-Centrum "Lady Agnes" (IL62)	./.
Werder an der Havel	Wachtelberg (Weinberg), Bockwindmühle, Heilig-Geist-Kirche	JA
Wustermark/Elstal	Döberitzer Heide, Karls Erlebnis Dorf	JA

Quelle: Tourismusverband Havelland e.V.

Ergänzend ist sicherlich noch das Designer Outlet Center in Wustermark aufzuführen, das als Handelsangebot auch eine touristische Relevanz besitzt.

Die Übersicht verdeutlicht die Kleinteiligkeit des touristischen Angebotes, dessen einzelne Standorte nahezu keine Incomingwirkung/Treiberwirkung für einen Urlaub in der Region Havelland besitzen. Die Sehenswürdigkeiten gewinnen ihre Gäste aus dem vorhandenen Potenzial der Urlauber und Tagesausflügler in der Region.

Die Gesamtentwicklung von Karls am Standort Elstal hingegen generiert aus einem Marktgebiet von 180 Minuten (perspektivisch sogar weiter) neue Gäste für die Region. Regionale Anbieter werden mittel- bis langfristig von dieser Marktstärke und Zugkraft profitieren, da erfahrungsgemäß insbesondere Wiederholungsbesucher von Freizeitresorts verstärkt Ausflüge in die Region wahrnehmen.

Eine besondere Analogie zu den Themen von Karls (Landwirtschaft, landwirtschaftliche Produkte, Kinderspiel) – wenngleich mit unterschiedlicher Angebotsausprägung – besteht zum Märkischen Ausstellungs- und Freizeitzentrum Paaren. Der rund 22 ha große MAFZ Erlebnis-Park Paaren in der Gemeinde Schönwalde-Glien umfasst

das Ausstellungsgelände der Brandenburgischen Landwirtschaftsausstellung (BraLa) und weiterer Messen und Ausstellungen, zwei Mehrzweckhallen mit einer Kapazität von insgesamt rund 4.000 Plätzen, Gastronomiereinrichtungen sowie den eigentlichen Erlebnispark mit Bauernhof, einer historischen Braumanufaktur mit Schaubrauen im Zeitraum von Juni bis Oktober, Wasserspielewelt, verschiedenen Spielplätzen, Arche-Haustierpark, Wildgehege und Schaugarten. Angesprochen werden – jenseits der Ausstellungs- und Messetermine – insbesondere Familien mit Kindern, Reisegruppen und Schulklassen.

Eigentümer des MAFZ Erlebnispark Paaren ist der Landkreis Havelland. Betrieben wird er durch die MAFZ GmbH, an der neben dem Landkreis Havelland, der Rinderzuchtverband Berlin-Brandenburg e.G., der Hybridschweinezuchtverband Nord/Ost e.V., die pro agro GmbH, der Landesbauernverband Brandenburg e.V., die Gemeinde Schönwalde-Glien, und der Schafzuchtverband Berlin-Brandenburg e.V., beteiligt sind.

Erlebnispark Paaren

Einfahrt EFD-EZV TOR 3

Paaren im Glien Dorfzentrum

Berlin 18 km

Potsdam 35 km

Block III

Block II

Block I

Block IV

Block V

Block VI

Block VII Schaugarten

Großer Ring

Arche-Haustierpark

Bauernhof

Wasserspielewelt

Grillplatz

Hirschweide

Eintritt

MAFZ

BraLa

Stand Juni 2016

Geländeöffnungszeiten:
 Januar bis Februar: 9 Uhr bis Einbruch der Dunkelheit
 März bis September: 9 Uhr bis 18 Uhr
 Oktober bis 18. Dezember: 9 Uhr bis Einbruch der Dunkelheit
 Zu Veranstaltungen werden die Geländeöffnungszeiten angepasst.

Anfahrt: A10/Abf. Falkensee
 A24/Abf. Kremmen

ÖPNV: 671 ab Spandau
 659 ab Nauen,
 649 ab Brieselang

MAFZ GmbH Paaren • Gartenstraße 1-3 • 14621 Schönwalde-Glien/OT Paaren im Glien
 Tel.: 033230/74-0 • Fax: 033230/74 220 • kontakt@mafz.de • www.erlebnispark-paaren.de



Quelle: MAFZ Paaren

Die Gesellschaft fungiert im Veranstaltungsgeschäft in Form von Messen, Ausstellungen und Tagungen sowohl als Vermieter als auch selbst als Veranstalter. Dabei liegen Publikumsmessen im Fokus des Veranstaltungsgeschehens.

Das jährliche Besucheraufkommen liegt nach Auskunft des Betreibers bei rd. 200.000. Das Frequenzaufkommen ist starken Schwankungen unterworfen. Dennoch konnte sich das MAFZ im wirtschaftlichen Branchenumfeld stabilisieren und als Veranstaltungsort nicht nur der Brandenburgische Landwirtschaftsausstellung BraLa und des Pferdesommers auch vielfältiger Publikumsveranstaltungen etablieren (z.B. Family Fun Days, Hochzeitsmessen, Drachenfestival, Erntefest, Treffpunkt Modellbau, Ländliche Weihnacht etc.).

b.) Hotellerie

Für das Jahr 2018 weist die offizielle Tourismus-Statistik für die Gemeinden des Untersuchungsraumes zzgl. Brandenburg an der Havel folgende Daten zum Bettenangebot und zur touristischen Nachfrage aus.

Gemeinde (Stand 2018)	Betriebe	Betten	Ankünfte (Gäste)	Übernachtungen	Aufenthalt (in Tagen)
Wustermark	4	121	8.949	19.876	2,2
Ketzin, Stadt	8	216	11.641	27.192	2,3
Brieselang	•	•	•	•	•
Dallgow-Döberitz	6	170	15.603	34.036	2,2
Falkensee, Stadt	3	110	7.652	12.188	1,6
Schönwalde-Glien	3	108	3.153	8.439	2,7
Groß Kreutz (Havel)	3	181	8.084	28.761	3,6
Nauen, Stadt	10	543	28.435	50.775	1,8
Werder (Havel), Stadt ³	23	1.741	99.574	326.486	3,3
Potsdam, Stadt	58	6.086	550.173	1.277.928	2,3
Päwesin	4	468	17.676	48.351	2,7
Roskow	•	•	•	•	•
Brandenburg/Havel, Stadt	46	1.854	97.694	235.723	2,4
Untersuchungsraum gesamt	168	11.598	848.634	2.069.755	2,4

Quelle: Statistik Berlin Brandenburg

Das Gesamtaufkommen im Untersuchungsraum liegt bei rd. 2 Mio. Übernachtungen, von denen nahezu 62 % in der Landeshauptstadt Potsdam anfallen. Die Gemeinden Falkensee und Nauen weisen sehr geringe Aufenthaltsdauern auf, was auf geschäftlich motivierte Übernachtungen hindeutet, hingegen verzeichnen Werder an der Havel und Groß Kreutz (Havel) bereits durchschnittliche Aufenthaltsdauern zwischen 3,3 und 3,6 Tagen, die auf Kurzurlaub hindeuten. Diese Größenordnung wird auch für das Resort von Karls erwartet.

Neuplanungen von Hotels sind im Untersuchungsraum am Standort Potsdam auszumachen. Potsdam verzeichnen eine kontinuierliche Steigerung der Tourismuskapazität in den letzten zehn Jahren. Allein 2018 stieg die Übernachtungsnachfrage um 9,1 % gegenüber dem Vorjahr. Entsprechend sollen in den nächsten fünf Jahren über 1.000 weitere Betten in sieben neuen Hotels entstehen. Neubauten sind bspw. in der Speicherstadt Nord am Leipziger Dreieck, neben dem Hauptbahnhof und neben der alten Hauptpost in der Straße am Kanal geplant.

Während **Potsdam auf eine zeitgemäße, ausdifferenzierte und vielfach von Kettenbetrieben geführte Hotellandschaft** blicken kann, herrscht in den ländlichen Gemeinden des östlichen Havellandes **eine kleinteilige Hotelstruktur, die ausschließlich von Privatbetrieben dominiert wird, vor.**

Die Gemeinde Wustermark weist 4 Betriebe mit 121 Betten aus, dies entspricht einer Durchschnittsgröße von 30 Betten je Betrieb. In Falkensee gibt es 3 Hotels mit 110 Betten, also im Mittel 36 Betten. Zum Vergleich die durchschnittliche Hotelgröße in Potsdam liegt bei 105 Betten.

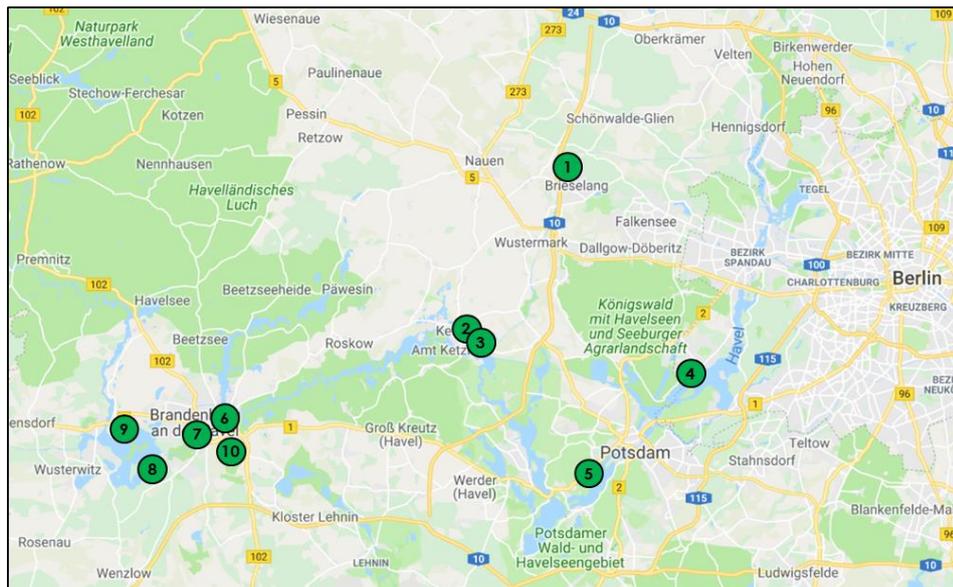
Die privat geführten Hotels in ländlichen Raum des östlichen Havellandes decken sowohl die Bedürfnisse von Business- als auch Privatreisenden ab. Bei der Orientierung auf Privatreisen stehen Feierlichkeiten sowie Wellness/Erholung im Vordergrund. Ebenfalls wird auf die Bedürfnisse von Radtouristen eingegangen. Familien stellen bis dato nur in Einzelfällen (z.B. Kastanienhof Elstal) eine Zielgruppe dar, die in der Hotelvermarktung offensiv angesprochen wird.

Qualitativ finden sich sowohl 2-Sterne, 3-Sterne als auch 4 Sterne Hotels im Untersuchungsraum.

Das Thema Familienhotel mit entsprechenden Mehrbettzimmern ist im gesamten Untersuchungsraum noch nicht besetzt. Die Stadthotellerie in Potsdam agiert traditionell mit einer Verbindungstür zwischen zwei Zimmern, wenn Familien untergebracht werden sollen.

c.) Campingplätze

Nachfolgende Karte und Tabelle geben eine Übersicht über die Campingplätze im Untersuchungsraum. Campingplätze in Werder und am Schwielowsee sind nicht abgebildet, da sie außerhalb des Untersuchungsraumes liegen.



Nr.	Name	Ort	Anmerkungen	Touristik
1	Camping am Havelkanal	Brieselang	Campingplatz mit 185 Stellplätzen	40
2	Campingplatz An der Havel	Ketzin	Campingplatz mit 100 Stellplätzen	50
3	Camping & Bootsliegeplatz	Ketzin	Campingplatz und Bootsliegeplatz	0
4	DCC-Campingplatz Berlin-Kladow	Berlin	Campingplatz mit 710 Stellplätzen	185
5	Campingpark Sanssouci	Potsdam	Campingplatz mit 240 Stellplätzen und Vermietung von Weinfässern zum Schlafen	170
6	Stadtmarina Brandenburg	Brandenburg an der Havel	25 Wohnmobilstellplätze, Liegeplätze für Boote	25
7	Wassersportzentrum Alte Feuerwache	Brandenburg an der Havel	Campingplatz mit 40 Stellplätzen, 7 Bungalows und 4 Apartmens	40
8	Seecamp Malge	Brandenburg an der Havel	Campingplatz mit 40 Stellplätzen	30
9	Camping- und Ferienpark am Plauer See	Brandenburg an der Havel	Campingplatz mit 300 Stellplätzen und Ferienhäusern	80
10	Campingclub & Yachthafen EDEN	Brandenburg an der Havel	Campingplatz und Bootsliegeplatz	k.A.

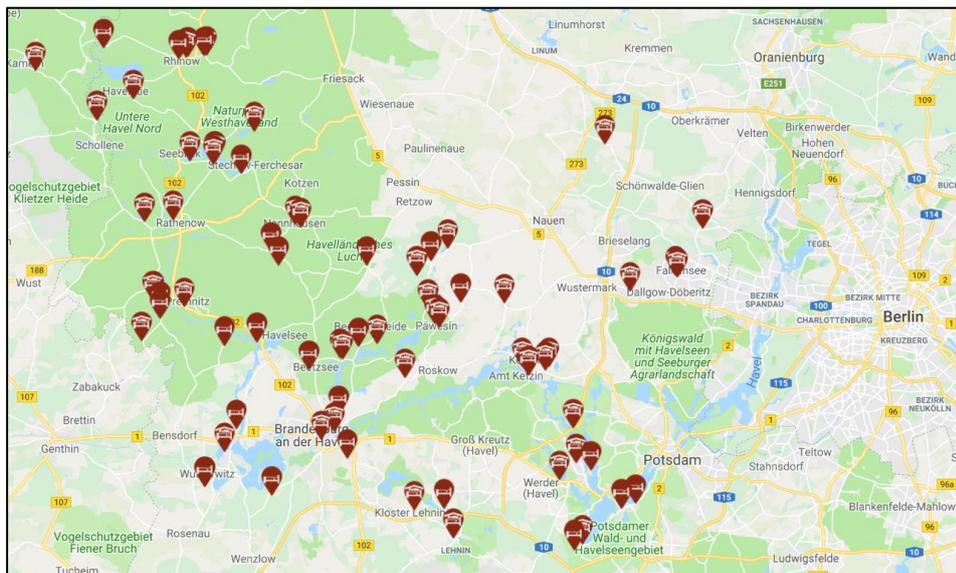
Überwiegend handelt es sich um kleindimensionierte und von Einzelanbietern geführte Campingplätze, die zudem überwiegend auf Dauercamper ausgerichtet sind. Die letzte Spalte gibt an, wie viele der Stellplätze für Touristkamping vorgehalten werden. Nur zwei Anlagen bieten mehr als 100 Stellplätze für Touristkcamper an, was die dominierende Prägung der Campingplätze im Untersuchungsraum als „kleine Flucht“ der Berliner Stadtbevölkerung deutlich macht, die diese am Wochenende und in den Ferien bzw. den

gesamten Sommer (Ruheständler) nutzt. Die Plätze Nr. 4 und 5 werden bedingt durch die Nähe zu Potsdam stärker städtetouristisch frequentiert.

Die Reisearten Campingurlaub und Wohnmobilurlaub stellen aktuell Wachstumsmärkte dar. Serviceorientierte und qualitätszertifizierte Plätze sind im Trend. Hier ist dem Untersuchungsraum eine geringe Ausstattung bzw. ein Entwicklungspotenzial in der Ansiedlung attraktiver und qualitätsvoller Touristik-Campingplätze zu attestieren.

d.) Ferienhäuser

Das Marktsegment der Ferienwohnungen und Ferienhäuser ist durch private Anbieter, die lediglich eine Einheit vermieten, gekennzeichnet. Regional verteilt sich das Angebot jedoch eher im westlichen Havelland, das touristisch stärker nachgefragt ist. Die Vielzahl der Anbieter auf der Karte unten befindet sich also außerhalb des Untersuchungsraumes.



Quelle: www.havelland-tourismus.de/gastgeber/ferienhaeuser-und-wohnungen/ferienwohnung/ueberblick

Innerhalb des Untersuchungsraum konnten nur drei Anbieter identifiziert werden, die mehrere Einheiten vermieten. Das Bildungszentrum in Elstal nimmt eine Sonderstellung ein, da es auf das Gruppengeschäft (Seminare, Klassenreisen, Jugendgruppen) ausgerichtet ist.

Nr.	Name	Ort	Anmerkungen
1	Finnhütten am Riewendsee	Päwesin OT Bagow	8 Finnhütten und 2 Ferienwohnungen
2	havelblau Ferienlofts	Brandenburg an der Havel	15 Loft Apartments
3	Haus & Gast im Bildungszentrum Elstal	Wustemark OT Elstal	Tagungszentrum mit 100 Betten in 18 Einzelzimmern, 22 Doppelzimmern, 1 Mehrbettzimmer mit 2 bis 4 Betten

Das Precise Resort Schwielowsee (158 Zimmer, 20 Apartments und Pfahlhäuser) befindet sich außerhalb des Untersuchungsraumes. Die Distanz zu Karls beträgt 34 km bzw. 30 Fahrminuten.

3.5 Bestandsbewertung und gegenwärtige Versorgungssituation

Der gegenwärtige Marktbesatz im Untersuchungsraum ist, mit Ausnahme der Städtedestination Potsdam, in allen Betrachtungssegmenten (Sehenswürdigkeiten, Hotellerie, Campingplätze und Ferienhäuser) nicht durch touristische Leitbetriebe gekennzeichnet.

Vielmehr kann für den Untersuchungsraum eine unterdurchschnittliche Ausprägung touristischer Infrastruktur attestiert werden, die im Beherbergungsmarkt überwiegend durch Einzelanbieter gekennzeichnet ist. Diese sind auf andere Zielgruppen (Geschäftsreisende, Monteure, Radurlauber, Paare) ausgerichtet und haben auch vor der Ansiedlung von Karls langjährig eine ausreichende Auslastung erzielt.

Mit der Ansiedlung von Karls Erlebnis-Dorf im Jahr 2014 rückte der Ortsteil Elstal der Gemeinde Wustemark erstmals auf die „touristische Landkarte“. Mittlerweile hat sich der Standort Elstal, auch durch das Zusammenwirken mit dem Designer Outlet Center zur Verbesserung der verkehrlichen Anbindung, am Markt etabliert und weitere Einrichtungen der Region (Döberitzer Heide, MAFZ Paaren) profitieren von der durch Karls neu entstanden Aufmerksamkeit und den generierten Gästeströmen.

Die gegenwärtige Situation eröffnet Perspektiven die Region touristisch stärker zu entwickeln, welche es ohne die Ansiedlung von Karls nicht gegeben hätte.

Entwicklungspotenzial besitzen die Themen Familienhotellerie, professionelle Vermarktung/Vertrieb von Ferienwohnungen und Touristcamping. Diese unbesetzten bzw. unterentwickelten Marktsegmente greift Karls in der aktuellen Planung auf.

3.6 Synergien und Kopplungseffekte

Mit der Intensivierung der touristischen Frequenzen am Standort wächst auch der Handlungsdruck diese verträglich in der Region zu kanalisieren. Der Aufgabe Besuchersynergien zwischen unterschiedlichen Tourismusanbietern zu induzieren, hat sich Karls bereits frühzeitig angenommen. In Kenntnis der Gäste und ihrer Erwartungshaltung wurde bspw. 2016 die Gemeinschaftsinitiative „12 tolle Ausflugsziele in Berlin & Brandenburg“ mit Flyer und Homepage aufgebaut.

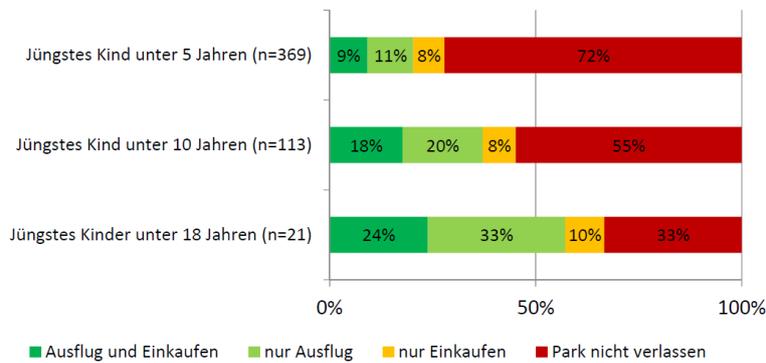


Die Auswertung einer Gästebefragung im Center Parcs Bostalsee (Saarland) zur Nutzung weiterer touristischen Einrichtungen und

Aktivitäten innerhalb der Region belegt folgende Wirkungsprinzipien zum Ausflugsverhalten von Resortgästen:

- Je älter die mitreisenden Kinder, desto aktiver das Ausflugsverhalten in die Region.
- Wiederholungsbesucher nutzen häufiger Angebote der Region als Erstbesucher.
- Je länger der Aufenthaltsdauer im Resort desto mehr Angebote der Region werden frequentiert.
- Primärmotive sind Shopping, Sehenswürdigkeiten und Freizeitaktivitäten (bei CP Bostalsee: Wildgehege und Sommerrodelbahn).

Ausflugsverhalten in Abhängigkeit zum Alter des jüngsten Kindes



Ausflugsziele nach Landkreis (Center Parcs liegt im LK St. Wendel)

Quelle: Studie zur Regionalwirtschaftlichen Bedeutung der Übernachtungsgäste des Center Parcs Bostalsee (Tourismus Zentrale Saarland)

Entsprechende Synergien sind auch bei einem weiteren Ausbau des Erlebnisangebotes am Standort Elstal sowohl für das touristische Umfeld (MAFZ Paaren, Döberitzer Heide, Biosphäre Potsdam, Filmpark Babelsberg) zu erwarten.

Auch der lokale Beherbergungsmarkt kann in begrenztem Umfang profitieren. Hintergrund ist der, dass nicht alle Besucher sich die Übernachtung im Erlebnisresort in vollem Umfang leisten können oder wollen (z.B. aufgrund der Thematisierung), aber dennoch eine Übernachtung in der Region anstreben. So zeigen Vergleichsprojekte, dass die Privatanbieter in der Gemeinde Rust auch vom Übernachtungsaufkommen des Europaparks profitieren, obwohl dieser sechs Themenhotels, ein Campresort mit Blockhütten, Tipizelten und Planwagen sowie einen Campingplatz vorhält.

Gleiche Entwicklungen sind in der Gemeinde Erding als Standort der Therme Erding (1,75 Mio. Besuche p.a.) festzustellen, in der die Übernachtungsnachfrage steigt und die thermeneigene Hotellerie diesen Anstieg nicht allein binden kann. Entsprechend werden auf der Homepage der Therme Erding neben den eigenen Angeboten des privaten Betreibers (Hotel Victory und Victory Gästehaus) 17 Partnerhotels präsentiert, die zudem direkt online buchbar sind.

The screenshot shows a website page for partner hotels near the Therme Erding. The navigation bar includes 'Therme & Erlebnisbad', 'VitalOase', 'Sauna & Wellness', 'Infos', 'Events', 'Kulinarisches', and 'Hotels'. A sidebar on the left lists 'Hotel Victory', 'Victory Gästehaus', 'Partner Hotels', and 'Wohnmobil Park Erding'. The main content area is titled 'THERME ERDING Partner-Hotels in der Nähe'. It features a description of the partner hotels, a section for 'Landhotel Hallenberg' with a photo and contact details, and a 'Hier buchen' button.

Quelle: www.therme-erding.de/hotels/partner-hotels/

3.7 Fazit Beherbergung/Tourismus

Mit der Realisierung der geplanten Resortkapazitäten am Standort Karls Elstal erlangt die Gemeinde Wustermark neben der primären Rolle als tagestouristisches Ausflugsziel auch die Prägung eines touristischen Zielgebietes.

Die Aufenthaltsdauer der Ferienresortgäste nimmt voraussichtlich 3-4 Tage ein. In diesem Zeitfenster werden die Übernachtungsgäste nicht nur die Produkte am Standort Karls nutzen, sondern – dies gilt insbesondere für Wiederholungsbesucher – auch Ausflüge in die Region (DOC Berlin, Döberitzer Heide, Berlin, Potsdam u.a.) unternehmen. Karls verfolgt bereits heute eine kooperative Politik, die die Gäste auf weitere Aktivitäten in der Region verweist. **Karls übernimmt somit die Rolle als Inkubator, d.h. der Freizeitpark und das Resort generieren neue Frequenzen für die Region, von denen auch regionale Einrichtungen profitieren werden.**

In der Untersuchungsregion ist das Übernachtungsangebot derzeit nicht sehr stark entwickelt. Kleinere Hotels, Gasthöfe und Campingplätze prägen den Besitz der Gemeinden im Untersuchungsraum. Einzig in Potsdam ist die Hotellandschaft aufgrund der touristischen Bedeutung umfangreicher, vielfältiger und professioneller aufgestellt.

Eine Kannibalisierung der Bestandsbetriebe wird nicht angenommen, da Karls neue Gästepotenziale (Familien als neue Zielgruppe für die Region, weitere Marktreichweite) für die Region erschließt, d.h. neue Gäste gewinnt, die sonst nicht in die Region gekommen wären. D.h. Karls schöpft keine Gäste der Bestandsbetriebe ab.

Vielmehr können Bestandsangebote von den neu gewonnenen Frequenzen profitieren. Das Beispiel Hotel Victory an der Therme Erding belegt, dass neue Übernachtungsangebote und das damit verbundene platzierte eines Standortes auf der „touristischen Landkarte“ eine Nachfrageerhöhung auslöst, an der auch umliegende Bestandsanbieter im Beherbergungssegment partizipieren.

Das Thema Familienhotel ist bis dato noch nicht besetzt und bietet in Kopplung mit der Karls-eigenen Thematisierungs- und Gestaltungsstrategie große Entwicklungspotenziale. Auch ein qualitätsvolles Angebot von Urlaub im Ferienhaus und Touristkamping sind bis dato unterrepräsentiert im Untersuchungsraum. Die Planung setzt somit auf unbesetzte bzw. unterentwickelte Marktsegmente.

Erfahrungsgemäß kann die Implementierung neuer touristischer Leitbetriebe auch eine qualitative positive Entwicklungsspirale für die

Bestandsangebote auslösen. Erfahrungsgemäß werden touristische Sehenswürdigkeiten und Unterkunftsanbieter – im Rahmen ihrer Leistungsfähigkeit und -bereitschaft – ihr Angebot auf und richten sich auf neue Zielgruppen und Marktteilnehmer ein.

Wesentliche Auswirkung des betrachteten Vorhabens wird somit eine **stärkere touristische Prägung/Profilierung der Region** sein, die auch außerhalb des Resorts die privatwirtschaftlichen und öffentlichen Anbieter und Träger fordern wird.