Vorlagenummer: BV/25/289
Vorlageart: Beschlussvorlage
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Beschlussvorlage für einen Grundsatzbeschluss zur strategischen Entwicklung touristischer Infrastruktur in der Gemeinde Ostseebad Binz und Zukunftsvorhaben im Ortsteil Prora

Datum: 30.06.2025
Federführend: Eigenbetrieb Binzer Bucht Tourismus
Antragsteller/in:

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Gemeindevertretung Ostseebad Binz (Entscheidung)	10.07.2025	Ö

Beschlussvorschlag
Die Gemeindevertretung des Ostseebades Binz beschließt in ihrer Sitzung am 10.07.2025:

1. Die vorgelegten Masterpläne
   - „Masterplan Prora-Mitte“,
   - „Masterplan Infrastruktur Prora“ und
   - „Masterplan Beherbergung Prora“
   werden als strategische Planungsgrundlage und Richtlinie für die künftige Entwicklung des Ortsteils Prora anerkannt.

2. Die Masterpläne dienen künftig als verbindliche Grundlage für:
   - Investitionsentscheidungen und deren Priorisierung,
   - die mittelfristige und langfristige Investitions- und Haushaltsplanung,
   - die vertiefende Fachplanung (Verkehr, Erschließung, Tourismus, Kultur, Umwelt, etc.),
   - die Steuerung und Bewertung von Flächennutzungen,
   - die Vorbereitung und Führung von Gesprächen mit privaten Investoren sowie öffentlichen Partnern,
   - Verfahren zur Bürgerinformation und Bürgerbeteiligung sowie
   - die wirtschaftliche Steuerung und strategische Weiterentwicklung des Eigenbetriebes *Binzer Bucht Tourismus*.

3. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Basis der Masterpläne konkrete Maßnahmenkataloge, Prioritätenlisten und Umsetzungskonzepte zu entwickeln und diese schrittweise der Gemeindevertretung zur Beratung und Entscheidung vorzulegen.

Begründung
Der Ortsteil Prora besitzt für die Gemeinde Ostseebad Binz eine herausragende entwicklungspolitische Bedeutung – sowohl im Hinblick auf touristische Wertschöpfung als auch in Bezug auf nachhaltige Ortsentwicklung, Identitätsbildung, Denkmalpflege und Naturraumverträglichkeit.

Bereits in vorangegangenen Sitzungen der Gemeindevertretung wurde das strategische **Konversionsmanagement Prora** als Entwicklungsrahmen beschlossen. Die

nun vorgelegten und von der Gemeindevertretung beauftragten Masterpläne konkretisieren und vertiefen diese übergeordneten Zielstellungen und dienen als operative Weiterentwicklung dieses Konversionsansatzes.

Der Auftrag zur Befassung mit den Masterplänen in der heutigen Sitzung der Gemeindevertretung resultiert aus einem entsprechenden Empfehlungsbeschluss des Tourismusausschusses in seiner letzten Sitzung.

Die vorgelegten Masterpläne formulieren erstmals in kohärenter Weise eine gemeinsame Entwicklungsrichtung für die zentralen Themenfelder:

- **Prora-Mitte** als sozialräumlicher, kultureller und wirtschaftlicher Ankerbereich des Ortsteils,
- **Infrastrukturentwicklung** mit besonderem Blick auf Erschließung, Mobilität, Besucherlenkung und Ver- und Entsorgung,
- **Beherbergungsentwicklung**, die sowohl Quantität als auch Qualität, Nachhaltigkeit, Zielgruppenorientierung und Saisonverlängerung berücksichtigt.

Durch die Integration dieser Masterpläne in das strategische Steuerungsinstrumentarium der Gemeinde entstehen klare Leitlinien, die über die nächsten Jahre hinweg Orientierung für kommunalpolitisches Handeln, wirtschaftliche Entscheidungen und planerische Detailprozesse bieten.

Ziele und Strategien:

- **Stärkung Proras als zukunftsfähiger Ortsteil von Binz**, der sein Erbe respektiert und zugleich moderne Lebens-, Arbeits- und Tourismusformen ermöglicht.
- **Qualitative Entwicklung statt ungezügeltem Wachstum**, mit klarer Lenkung von Investitionen, Gestaltung und Nutzungen.
- **Verzahnung öffentlicher und privater Interessen** im Sinne einer nachhaltigen Gesamtentwicklung.
- **Erhöhung der Planungs- und Investitionssicherheit** für Verwaltung, Bürgerinnen und Bürger sowie Partner aus Wirtschaft, Wissenschaft und Kultur.
- **Sicherstellung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit** kommunaler Aufgaben, insbesondere im Eigenbetrieb *Binzer Bucht Tourismus und Sicherung fiskalpolitischer Effekte für die Gemeinde Ostseebad Binz*.

Die Masterpläne sind als flexible Arbeitsinstrumente zu verstehen, die im Dialog mit den Bürgerinnen und Bürgern, Fachexpertinnen und -experten sowie der politischen Vertretung detailentwickelt und regelmäßig fortgeschrieben werden sollen.

Finanzielle Auswirkungen

Einnahmen Nein	Mittel stehen zur Verfügung Ja Produkt/SK: Die Kosten werden im Haushaltsplan 26/27 eingestellt
Keine haushaltsmäßige Berührung	Mittel stehen nicht zur Verfügung Nein
Bemerkungen:	

Anlage/n

1 - 20230906 Masterplan Prora Mitte Chartbericht (öffentlich)

2 - 20230901 PROJECT M Masterplan Beherbergung Binzer Bucht Endbericht V2.1 (öffentlich)

3 - 20230901 PROJECT M Masterplan Infrastruktur Binz Endbericht V2.1 (öffentlich)

© 2023 KONZEPT, GESTALTUNG, KREATION:

SAINT ELMO'S TOURISMUSMARKETING
München/Wien

PROJECT M
München/Hamburg



PRORA EXPERIENCE

MASTERPLAN "PRORA MITTE"

INHALTSVERZEICHNIS

1_STRATEGIE

- Vision
- Mission
- Strategische Ziele
- Innovation
- Entwicklungsprozess
- Ausgangssituation

2_TAKTIK

1. BALTIC SEA BRIDGE
2. LERNEN / FORSCHEN / MICE
3. BEGEGNUNGEN
+ ERGÄNZENDE SERVICES
++ AMBIENTELEISTUNGEN

3_UMSETZUNG

1.1. Baltic Sea Bridge Tower
1.2. Welcome Center
1.3. Landseitige Anbindung
1.4. Seeseitige Anbindung

2.1. Baltic Sea Campus
2.2. Baltic Sea Lab
2.3. Museumszone

3.1 Marktplatz
3.2. Wassersport Hub – Cold Hawaii 3.0
3.3. Kunst & Kulturwald
3.4. Better Living Festivals

+ Ergänzende Services & Leistungen
++ Alleinstellende Ambienteleistungen

STRATEGIE

VISION

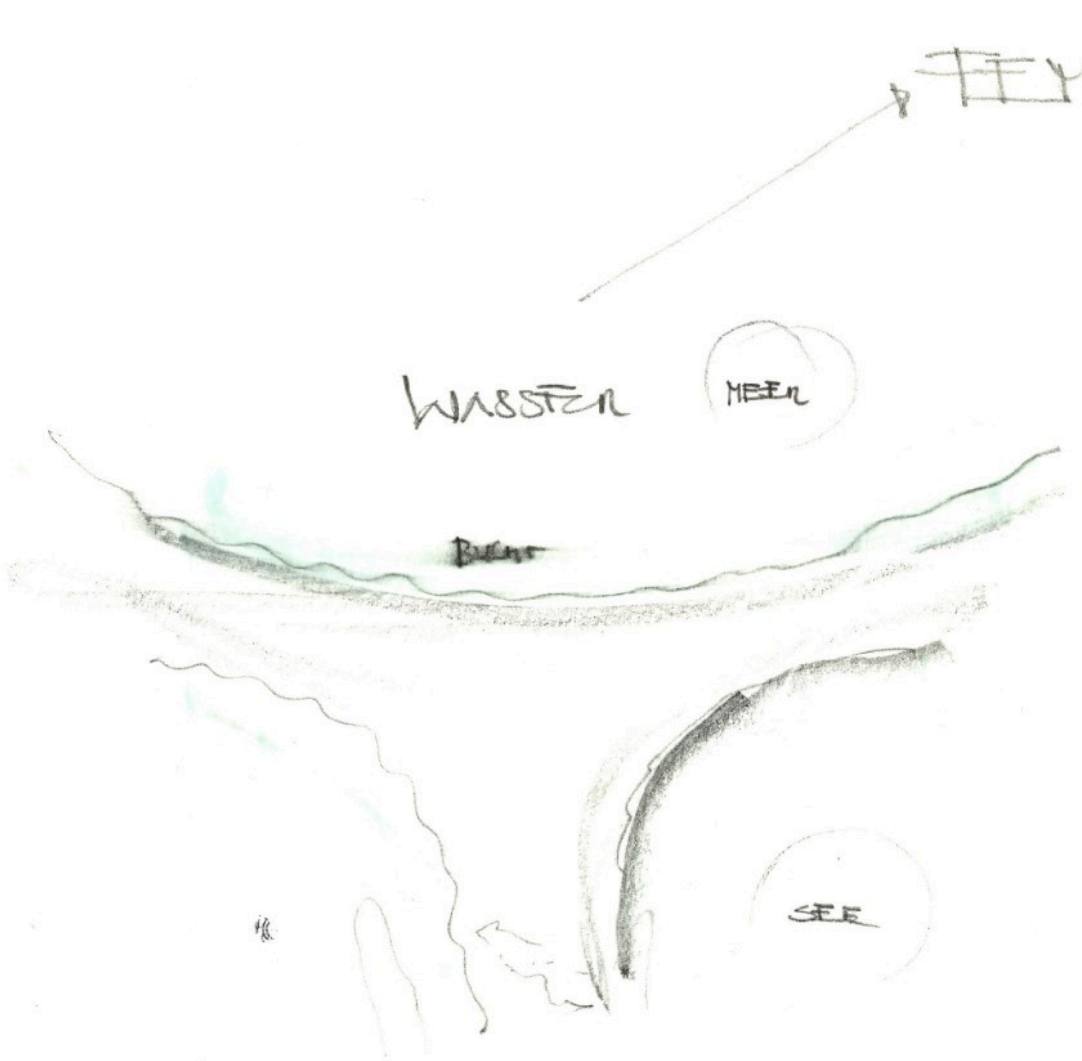


Aus einem Areal voll wechselhafter Geschichte entsteht eine begehrenswerte Seestadt der Zukunft.

Das Ende einer Ära ist dabei die Geburt einer neuen Zeit. Building Bridges bedeutet Brücken aus der Geschichte in die Zukunft zu bauen und Begegnungen mit der Zukunft zu schaffen, die Hochgefühle der Freude entstehen lassen.

Die Prora-Erlebnisse sind zukunftsfähig und legendär, sie geben einen tiefen Sinn für die Menschheit und verbinden Länder und Gesellschaften der „Baltic Sea“ mit der Zukunft.

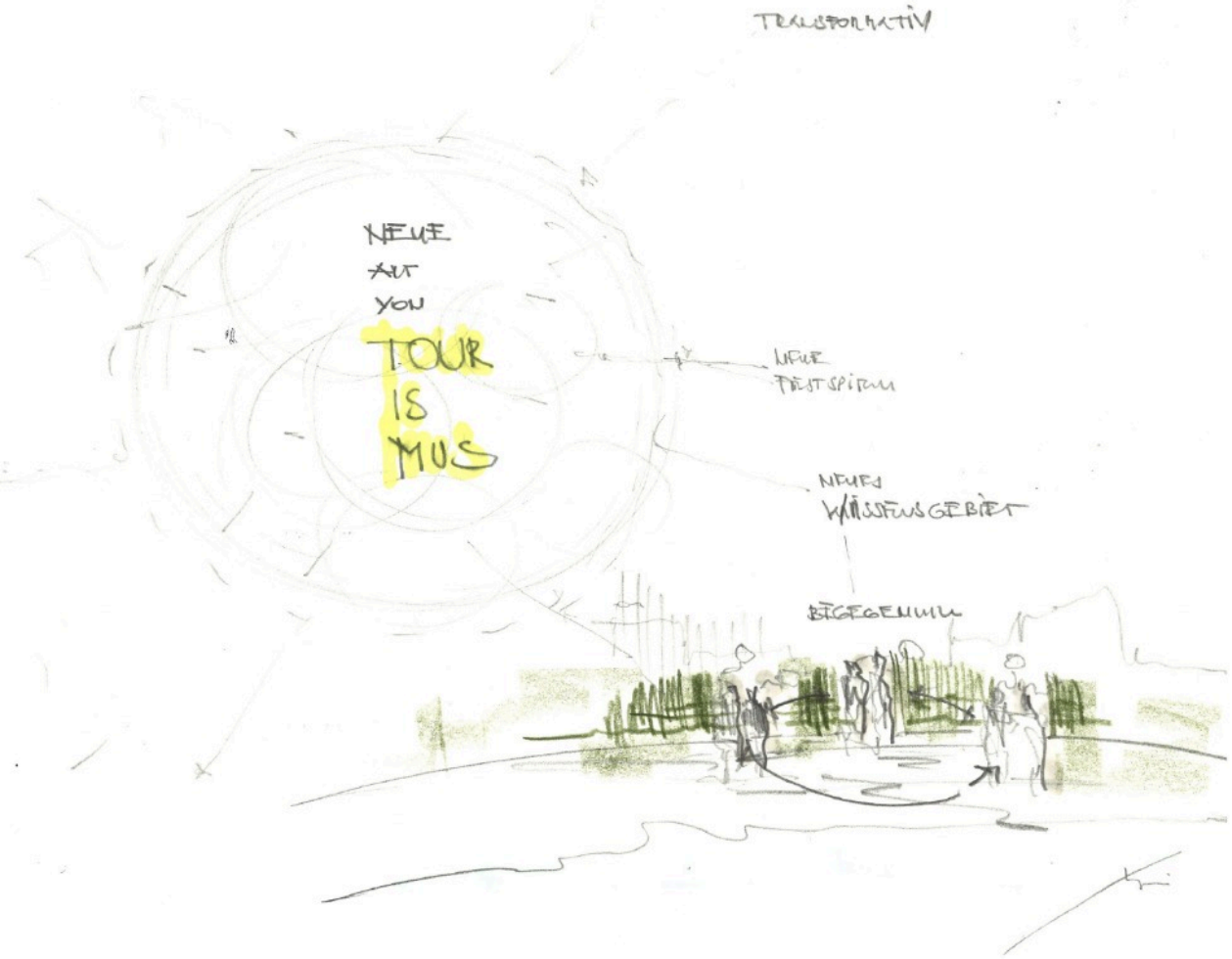
Prora Experience gestaltet die Zukunft für die nächste Generation auf Rügen und lässt Besuchende tief in die Welt einer selbstbestimmten Gesellschaft eintauchen.

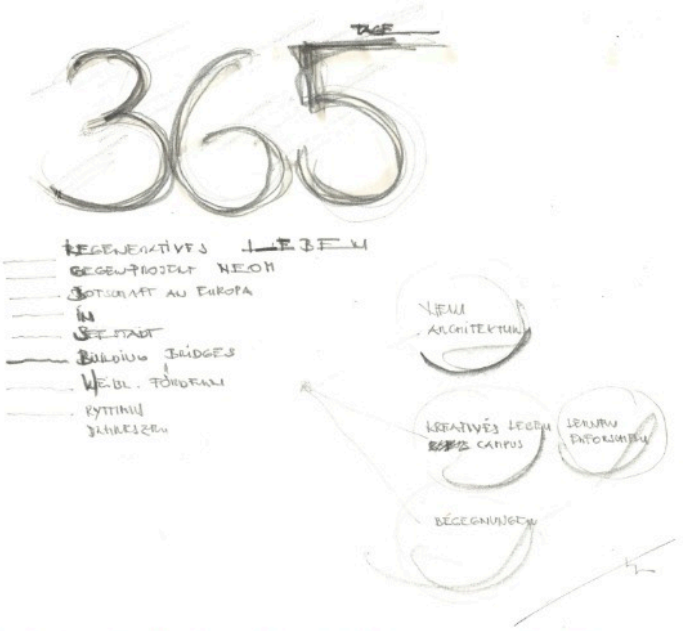


Wir erben die Erde nicht von unseren Vorfahren, sondern leihen sie uns von unseren Kindern (Norwegische Weisheit), daher entwickeln wir die touristischen Konzepte in Prora Mitte 'Beyond Sustainability':

In Prora Mitte sollen transformative Begegnungen und verantwortungsvolle Interaktionen mit der Zukunft entstehen.

Es entsteht neues Leben in einer prototypischen Seestadt der Zukunft, ein Ort in der Binzer Bucht, der zukunftsfähig für die Ewigkeit gestaltet ist, an dem man reist um Wissen zu sammeln, zu erfahren und zu teilen.





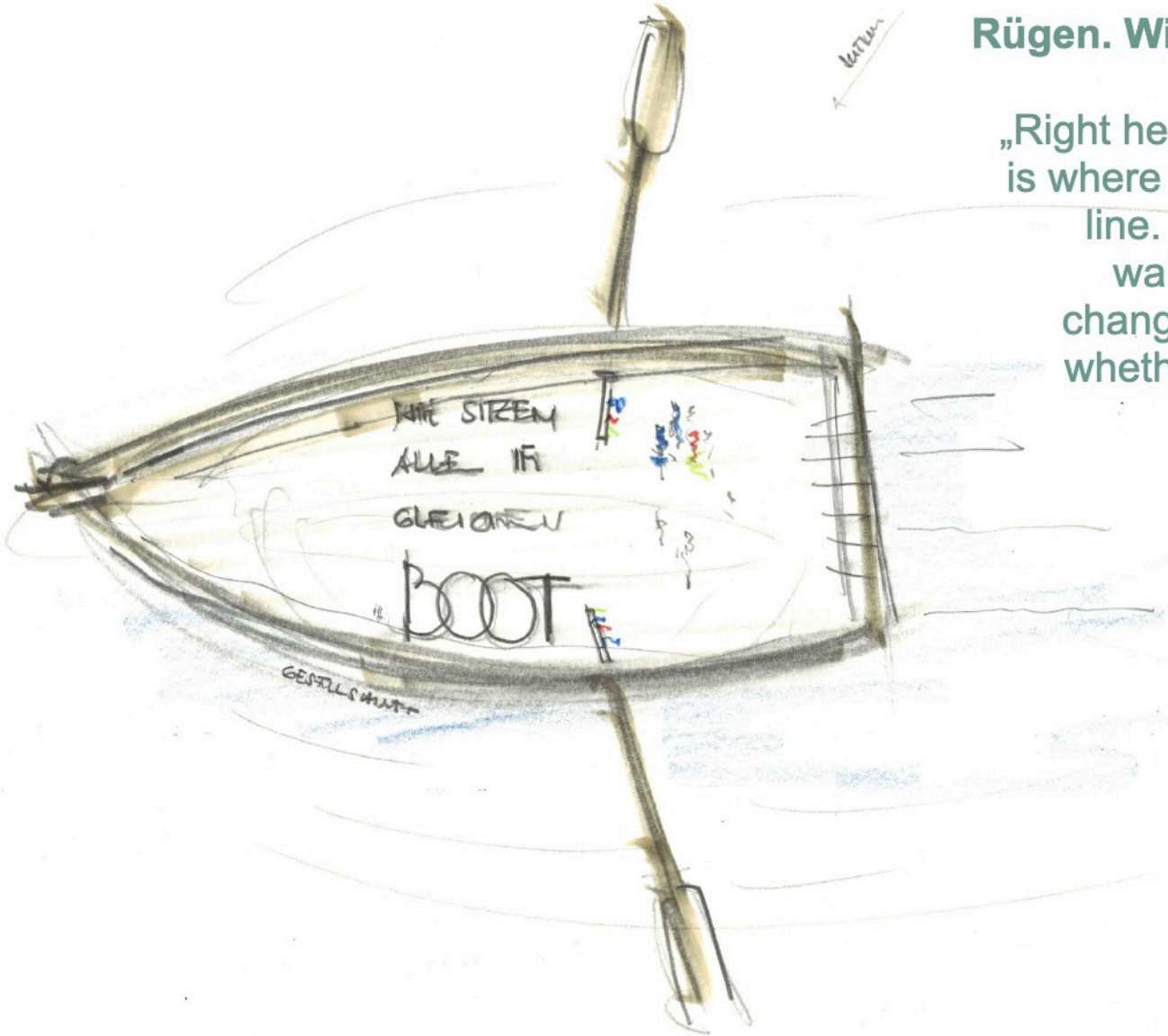
Drei touristische Kernleistungen der Prora Experience, die an 365 Tagen im Jahr 24/7 regeneratives Leben in der Binzer Bucht bieten und eine Botschaft an Europa senden.

> REGENERATIVE ARCHITEKTUR ALS MARITIMES ARCHITEKTURERLEBNIS

> KREATIVES LERNEN UND ERFORSCHEN ALS INNOVATIVES MICE-TOURISTISCHES ANGEBOT

> ATMOSPHÄREN FÜR WERTVOLLE BEGEGNUNGEN ALS KÜNSTLERISCHE EVENT- UND FESTIVALLOCATION

MISSION



Rügen. Wir sind Insel.

„Right here, right now is where we draw the line. The world is waking up. And change is coming, whether you like it or not." [1]

1 Greta Thunberg, Rede am United Nations Climate Action Summit, 23. September 2019

"Prora Experience ist ein erster Prototyp für transformativen Tourismus[3] und neo-ökologisches Reisen."



„In Prora Mitte soll eine neue bereichernde Form des Reisens entstehen, die den beteiligten Menschen neue Erfahrungen vermittelt und damit deren Lebensalltag wertvoller macht – nennen wir diese bleibenden Erlebnisse in der Mitte der Binzer Bucht doch am besten eine typische „Prora Experience“

[2]

“Nachhaltiger Tourismus ist ein theoretisches Konzept das mit Knappheit, Verlust, Einschränkung, Schuld, Mühe, Verzicht und Scham einhergeht. Hier entwickeln wir einen zukunftsfähigen Tourismus." [3]

2 Detlef Jarosch, Project M - Projektleiter Prora Mitte: „In Prora Mitte soll eine neue bereichernde Form des Reisens entstehen, die den beteiligten Menschen neue Erfahrungen vermittelt und damit deren Lebensalltag wertvoller macht – nennen wir diese bleibenden Erlebnisse in der Mitte der Binzer Bucht doch am besten eine typische „Prora Experience“.

3 Reinhard Lanner, Saint Elmo’s Tourismusmarketing – Chief Transformation Officer: “Nachhaltiger Tourismus ist ein theoretisches Konzept das von Knappheit, Verlust, Einschränkung, Schuld, Mühe, Verzicht und Scham einhergeht. Zukunftsfähiger Tourismus."

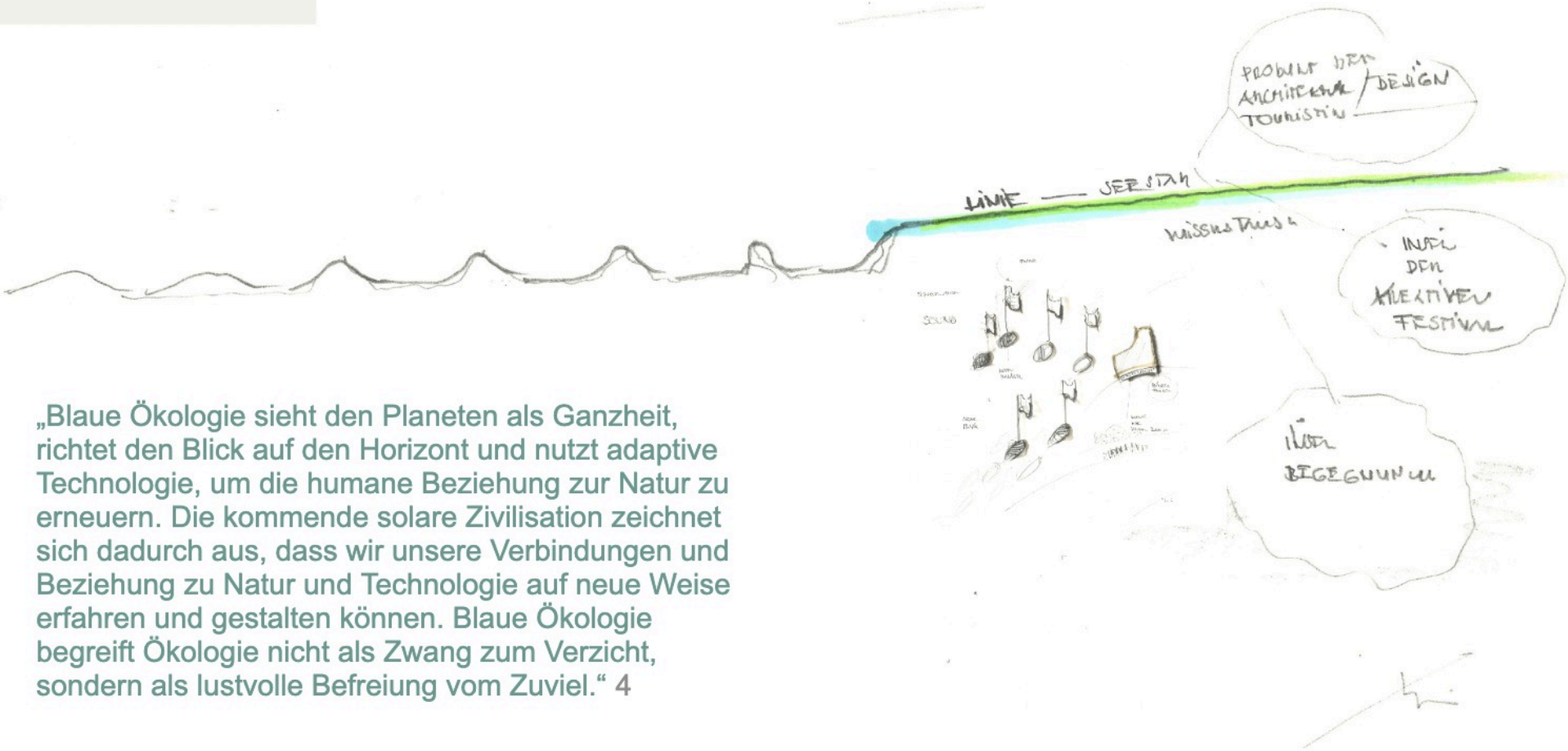


The Sound of Binz und Prora Mitte werden zur Homebase einer neuen Form touristischer Erfahrungen, die auf Begegnung und innovativen Formen des Teilens von Wissen basieren. Prora Experience ist ein transformatives Angebot des Reisens in einer neuen Ära der blauen Ökologie[4].

„The Sound of Binz“ auf der Insel Rügen wird damit zum Ausgangspunkt für das Stillen einer neuen Sehnsucht des Reisens durch transformative Erfahrungen und qualitativ hochwertige Begegnungen, die den Alltag der beteiligten Menschen und die Zukunft unseres Planeten positiv verändern. Prora Experience folgt dabei konsequent dem „Design for the Planet“-Prinzip.

4 Matthias Horx, Zukunftsinstitut, Zukunftsreport 2020: „Blaue Ökologie sieht den Planeten als Ganzheit, richtet den Blick auf den Horizont und nutzt adaptive Technologie, um die humane Beziehung zur Natur zu erneuern. Die kommende solare Zivilisation zeichnet sich dadurch aus, dass wir unsere Verbindungen und Beziehung zu Natur und Technologie auf neue Weise erfahren und gestalten können. Blaue Ökologie begreift Ökologie nicht als Zwang zum Verzicht, sondern als lustvolle Befreiung vom Zuviel.“

DIE MISSION

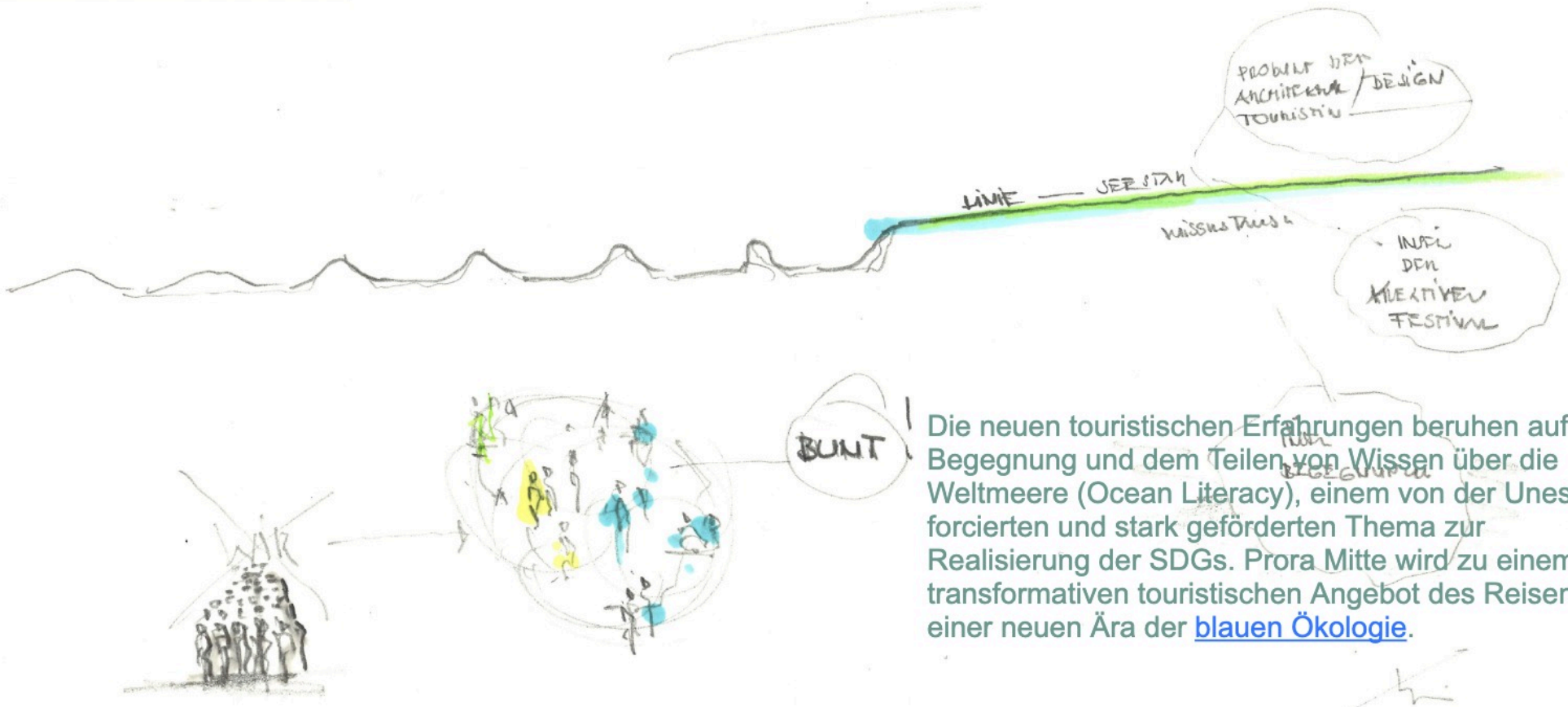


„Blaue Ökologie sieht den Planeten als Ganzheit, richtet den Blick auf den Horizont und nutzt adaptive Technologie, um die humane Beziehung zur Natur zu erneuern. Die kommende solare Zivilisation zeichnet sich dadurch aus, dass wir unsere Verbindungen und Beziehung zu Natur und Technologie auf neue Weise erfahren und gestalten können. Blaue Ökologie begreift Ökologie nicht als Zwang zum Verzicht, sondern als lustvolle Befreiung vom Zuviel.“ 4

“The ocean is a source of food, energy, minerals, increasingly of medications; it regulates the Earth’s climate and hosts the greatest diversity of life and ecosystems, and is a provider of economic, social and aesthetic services to humankind. Knowing and understanding the ocean’s influence on us, and our influence on the ocean is crucial to living and acting sustainably. This is the essence of ocean literacy.“ 5

5 Unesco Office Venice and Regional Bureau for Science and Culture in Europe, Ocean Literacy for all toolkit: “The ocean is a source of food, energy, minerals, increasingly of medications; it regulates the Earth’s climate and hosts the greatest diversity of life and ecosystems, and is a provider of economic, social and aesthetic services to humankind. Knowing and understanding the ocean’s influence on us, and our influence on the ocean is crucial to living and acting sustainably. This is the essence of ocean literacy.“, https://unesdoc.unesco.org/ark:/48223/pf0000260721

DIE MISSION



Die neuen touristischen Erfahrungen beruhen auf Begegnung und dem Teilen von Wissen über die Weltmeere (Ocean Literacy), einem von der Unesco forcierten und stark geförderten Thema zur Realisierung der SDGs. Prora Mitte wird zu einem transformativen touristischen Angebot des Reisens in einer neuen Ära der blauen Ökologie.

Zukunftsfähige architektonische Landmarks mit hoher ästhetischer Aufenthaltsqualität, Begegnungszonen, Festivals des Wissens und verbindende Land-, Luft- und Seebrücken, ein Baltic Sea Lab und Ocean Literacy, als gemeinsame maritime thematische Klammer, sind die Säulen dieses innovativen touristischen Angebotes in Mitteleuropa.

6 Design for the Planet, UK Design Council, Design for the Planet Festival 2022 https://www.designcouncil.org.uk/our-mission/design-for-planet/design-for-planet-festival-2022/ und Smaply, Planet Centered Design: The Sound of Binz und Prora Mitte werden zur Homebase einer neuen Form touristischer Erfahrungen. Sie beruhen auf Begegnung und dem Teilen von Wissen über die Weltmeere (Ocean Literacy), einem von der Unesco forcierten und stark geförderten Thema zur Realisierung der SDGs. Prora Mitte wird zu einem transformativen touristischen Angebot des Reisens in einer neuen Ära der blauen Ökologie. Zukunftsfähige architektonische Landmarks mit hoher ästhetischer Aufenthaltsqualität, Begegnungszonen, Festivals des Wissens und verbindende Land-, Luft- und Seebrücken, ein Baltic Sea Lab und Ocean Literacy, als gemeinsame maritime thematische Klammer, sind die Säulen dieses innovativen touristischen Angebotes in Mitteleuropa.

STRATEGISCHE ZIELE

AUSSENWIRKUNG: WERTSCHÖPFUNG KOMMUNE / INVESTOREN

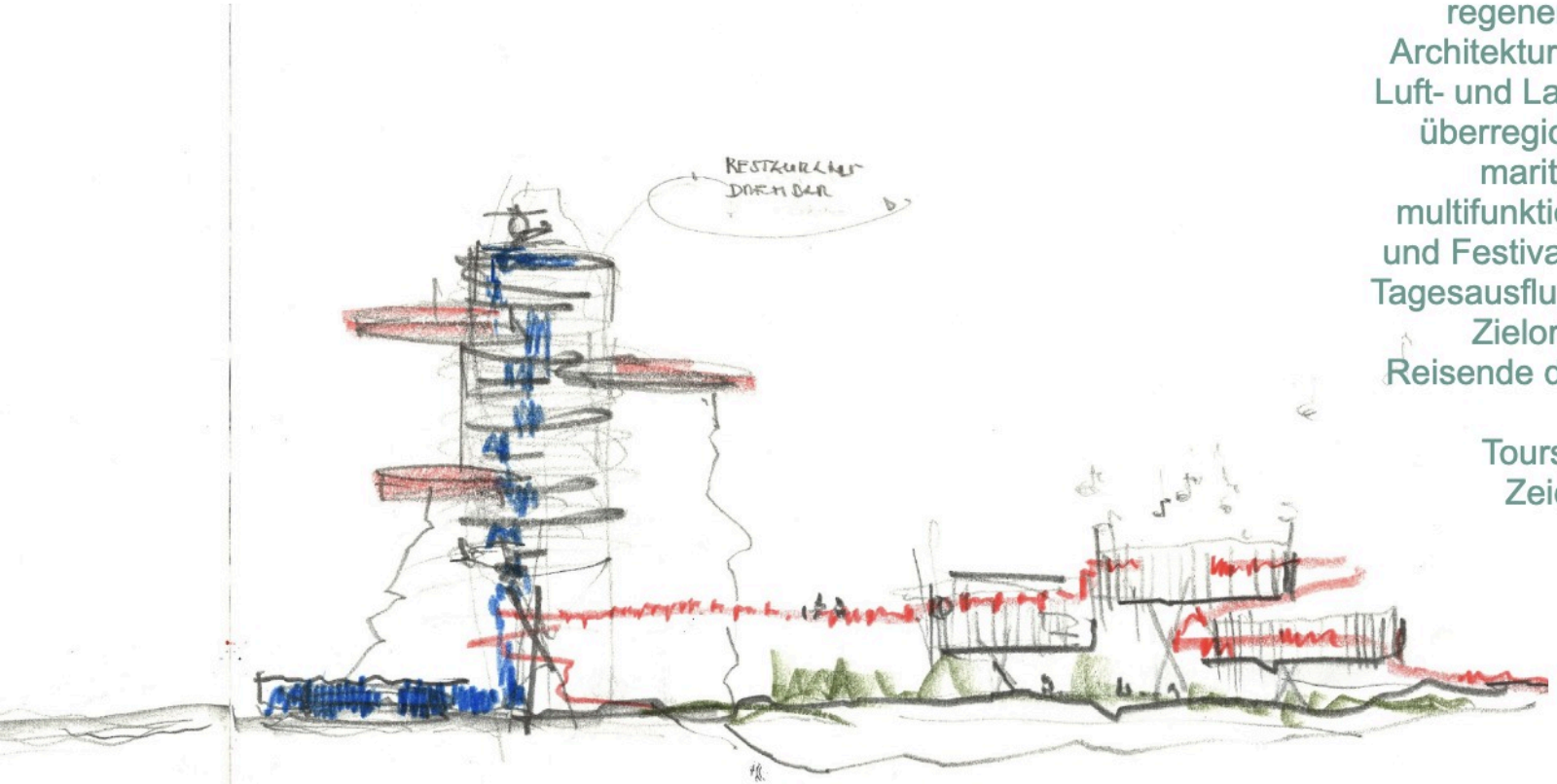
Drei touristische Kernleistungen sollen als Prora Experience entwickelt werden um touristische Wertschöpfung zu erzielen:

1	2	3
Prora Experience erzeugt als ein Landmark mit überregionaler Strahlkraft künftig Wertschöpfung mit jährlich mindestens über 2,8 Mio. Übernachtungen und rund 1,4 Mio. Tagesreisenden direkt vor Ort aus der ganzen Welt. Daraus ergibt sich ein touristischer Gesamtnettoumsatz in Prora von rund 380,7 Mio. € und damit wiederum eine zu erwartende jährliche Wertschöpfung von rund 210,5 Mio. €.	Der Insel-Campus erzielt künftig Wertschöpfung durch die Vermietung von hybriden, kreativen und inspirierenden MICE-Konferenz-, Seminar-Locations in erster Lage in der Binzer Bucht (z.B. Floating Rooms Seebrücke). Das Baltic Sea Lab dient als Akademie für "Ocean Literacy" - ein Forschungs- und Experimentierzentrum für Wissen rund um Ozeane. Für die Baltic Sea-Bridge als wesentliche Ankerattraktion und allen voran für die künftige Seebrücke als zentralem Anlaufpunkt und Schnittstelle Land-Wasser, werden nach vorsichtiger Prognose rund 900.000 - 1,1 Mio. Besuchende/a erwartet. Im Welcome Center rund 300.000 und im Baltic Sea Tower rund 500.000.	Prora Experience erzeugt außer durch Übernachtungen, künftig Wertschöpfung durch Organisation von Kultur-Festivals (Eigenveranstaltungen Musik, Literatur, Kreativität) und Wissens-Festivals (Eigen-veranstaltungen) rund um das Leben in maritimen Räumen, und die Organisation von gelingenden Begegnungen mit der Alltagskultur der Menschen aus der Baltic Sea Region. Orte der Begegnung und Wissensvermittlung (Baltic Sea Museum reloaded, virtuelles Reisen in Städte und Regionen im Baltic Sea Raum, Lesungen von Autoren, Konzerte und Auftritte von Künstlerinnen, Kulturausstellungen in erster Lage usw.) ermöglichen eine Begegnungsqualität durch eine besondere Qualität des maritimen Raumes und der angebotenen Erfahrungen.

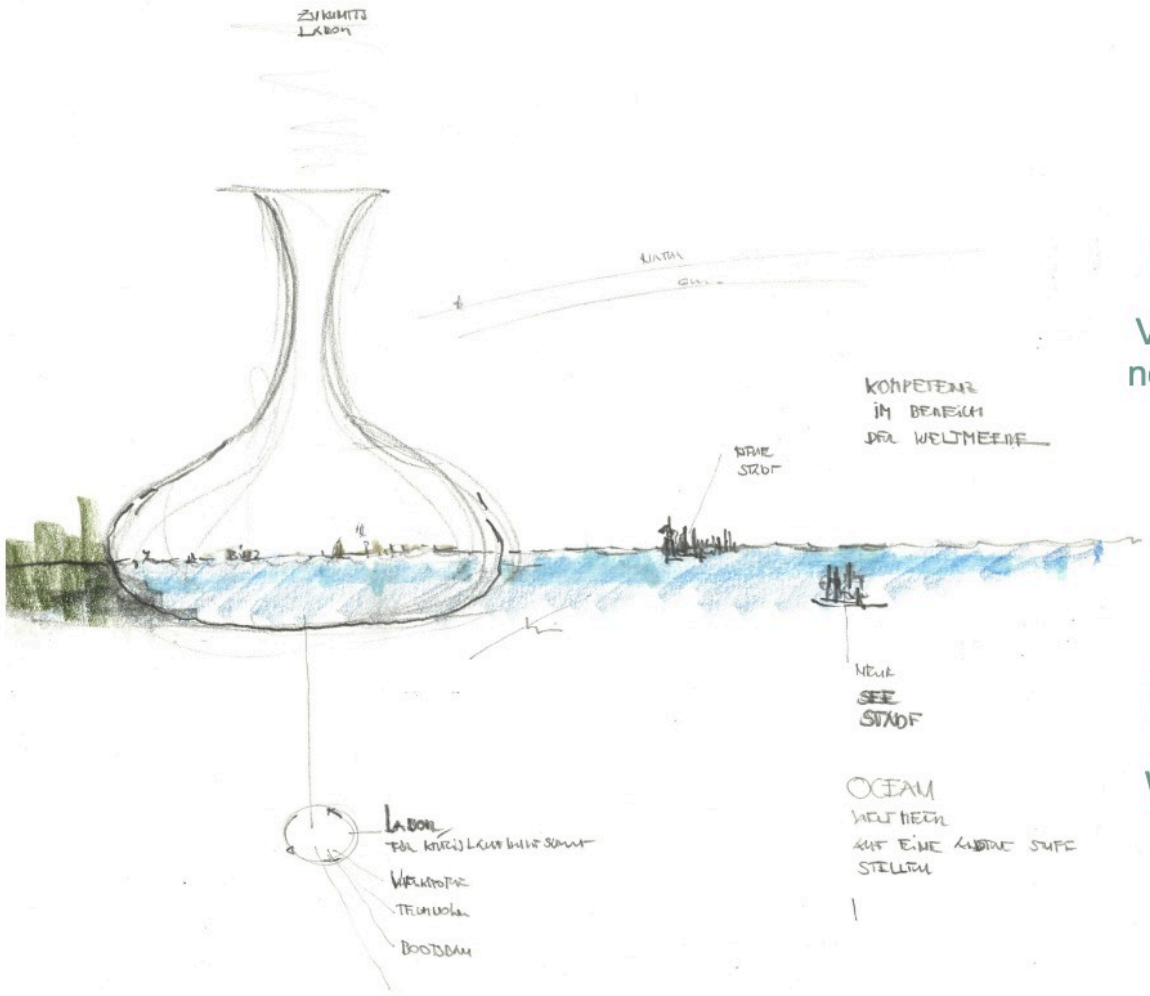
vereinfachte konservative Annahmen: Ausgaben von rund 140,00 €/Tag bei Übernachtungsgästen und rund 30,00 €/Tag bei Tagesgästen

AUSSENWIRKUNG: NUTZEN EINWOHNER / GÄSTE

Drei neue touristische Kernleistungen sollen innovative Spitzenleistungen für internationale Zielgruppen bieten:

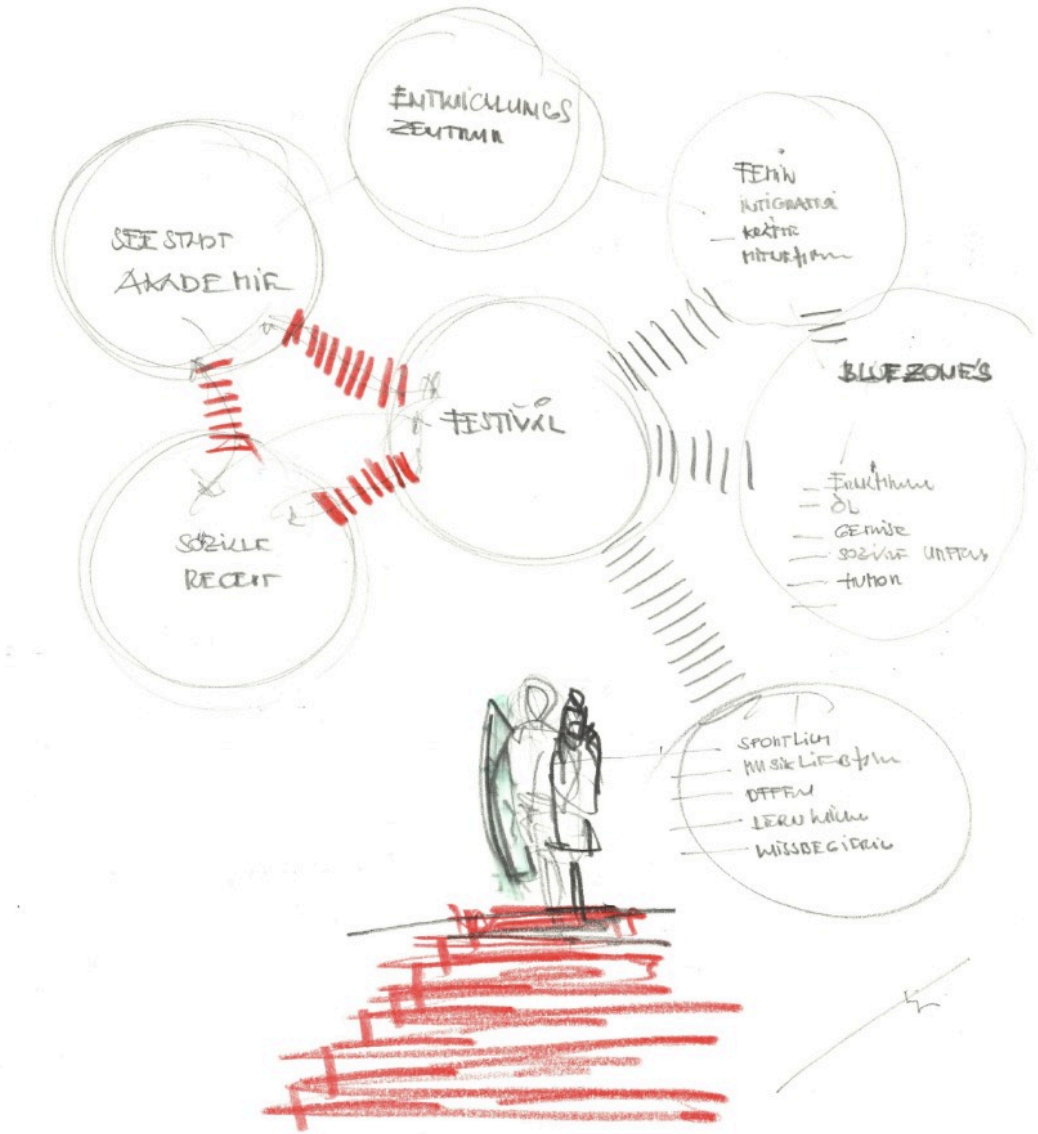


ARCHITEKTUR
Prora Experience ist mit seiner regenerativen, zukunftsgerichteten Architektur künftig als integrierte See-, Luft- und Landbrücke ein Landmark mit überregionaler Strahlkraft. Durch ein maritimes Besucherzentrum und multifunktionale Heimstätte für Events und Festivals wird Prora ein attraktives Tagesausflugsziel für Rügen-Gäste und Zielort für architekturinteressierte Reisende die auf der Suche nach Best Practices zukunftsfähiger Toursmusarchitektur sind, die im Zeichen der Kreislaufwirtschaft klimapositiv wirkt.



CAMPUS

Ein "Insel-Campus" als Reallabor, Seminarzentrum und Wissensnetzwerk zur Gestaltung einer begehrenswerten maritimen Lebensumgebung für unsere Enkelkinder. Dieses Konferenz- und Austauschzentrum für Wissen in einer vernetzten Gesellschaft stärkt die soziale Verbundenheit und die interdisziplinäre Verbindung verschiedener Akteure um ein neues Zusammenspiel der gesellschaftlich Verantwortlichen zu erreichen. Der Inselcampus schafft neue Möglichkeitsräume für Wertedialoge, Workshops, Debatten in Form verschiedener Co-Kultur-Initiativen im Baltic Sea Raum: Co-Culture, Co-Creation, Co-Living, Co-Crafting, Co-Meeting, Co-Incentives, Co-Conventions, Co-Events und natürlich auch Co-Working. Im Zentrum des "Insel-Campus" steht dabei die Kenntnis und das Verständnis des Einflusses des Ozeans auf uns und unseres Einflusses auf den Ozean als entscheidender Faktor für ein zukunftsfähiges und nachhaltiges Leben und Handeln.



BEGEGNUNGEN

Die bewusste Schaffung von Atmosphäre für gelingende Begegnungen zwischen Kulturen und inklusive Gesellschaften. Prora Experience ist Heimstätte eines Besucherzentrums in dem gelingende Begegnungen mit den sieben Weltmeeren und der Baltic Sea Region ermöglicht werden, Homebase für Zukunfts-, Wissens- und Kreativ-Festivals und wertvollen Austausch mit anderen Gesellschaften und Kulturen. Ein spezifischer Schwerpunkt liegt dabei auf gesellschaftlichem Austausch mit Kulturen und Ländern der Baltic Sea Region. Diese Begegnungen besitzen eine hohe Interaktionsqualität vor Ort und werden mit interaktiven, hybriden Live-Begegnungen aus andern Baltic Sea Regionen verstärkt.

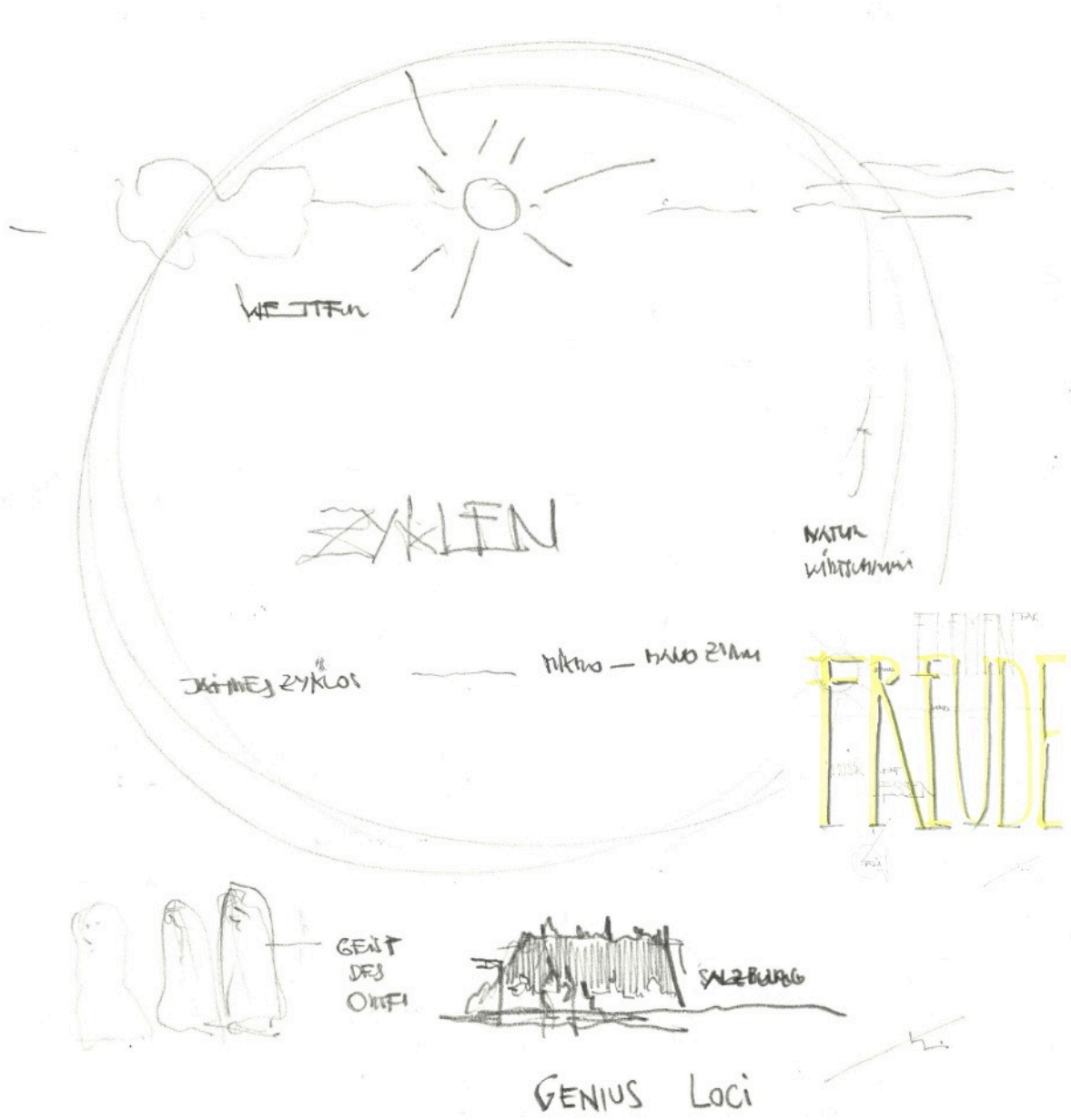
INNENWIRKUNG



Prora Experience wird zu einem Identifikationspunkt der in der Binzer Bucht und auf Rügen lebenden Menschen. Es zeigt die Möglichkeiten der Transformation eines geschichtlich belasteten Ortes zu einem pulsierenden, nachhaltigen Aufenthalts- und Erlebnisort auf. Durch einen sensiblen Umgang mit der Vergangenheit, trägt Prora Experience zur Verbesserung der Lebensqualität, sowie zur Schaffung und Erhaltung qualifizierter Arbeitsplätze vor Ort und in der Region bei.

Gleichzeitig dient der Standort als Nukleus für die weitere (tourismus-)wirtschaftliche Entwicklung der Region und speziell der Binzer Bucht.

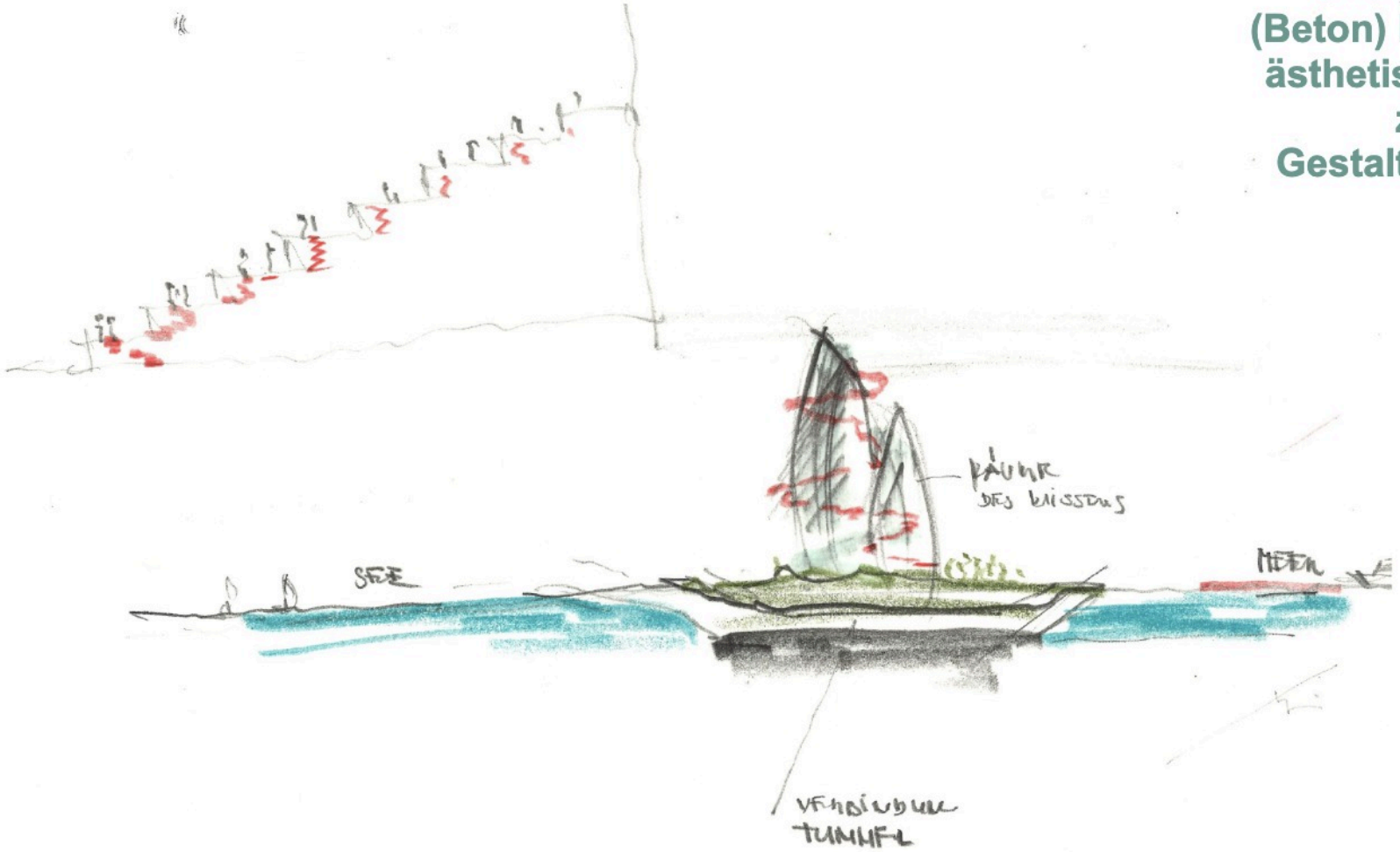
INNOVATION



Prora Experience ist die europäische Antwort auf futuristische Tourismuskonzepte des globalen Gigantismus.

Das Projekt begreift sich bewusst als touristisch-ökologisches Zukunftskonzept, das nicht vom Zwang zum Verzicht, zum Mangel oder Angstdenken getrieben ist. Es ist lustvolle Befreiung vom Zuviel, das Altes zukunftsfähig in Wert setzt:

In Prora Mitte wird bestehende Architektur und ‚Graue Energie' (Beton) konsequent mit ästhetischer Relevanz, zukunftsfähiger Gestaltung und einem CO2-positiven Fussabdruck transformiert.

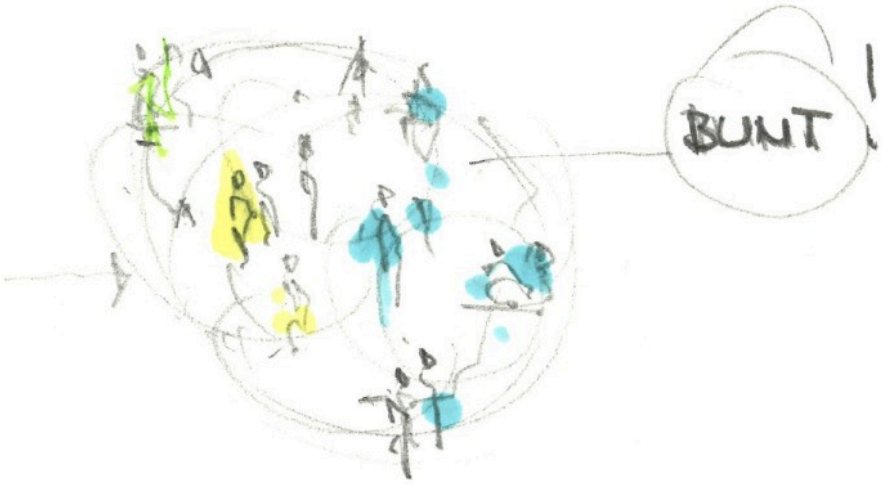


Der Inselcampus und das Baltic Sea Lab bündeln die kollektive Intelligenz der Baltic Sea Region und inszenieren internationalen Wissensaustausch als touristische Innovation im MICE Segment.



Die Prora Experience steht gleichzeitig für die Enttabuisierung des Verzichts von Reisen und macht den Blick frei für die kulturellen Vorzüge und befreienden Aspekte von der Befreiung vom Zuviel.

Durch wertvolle Begegnungen mit der Binzer Bucht, der maritimen Welt der Ozeane, dem Baltic Sea Raum und anderen Reisenden fügen wir der Welt etwas hinzu. Es entsteht eine neue, produktive Wirklichkeit des Reisens:



- Durch einen CO2-positiven Fussabdruck vor Ort,
- durch neue Formen der Beschäftigung und eine ökonomische Sicherung des Lebensraums der Menschen auf Rügen,
- durch hochwertige und sinnvolle soziale Begegnungen auf Festivals des Wissens und in Begegnungszonen auf der Seebrücke und der Landbrücke
- und durch hochwertigen inter-kulturellen Austausch mit Menschen und KünstlerInnen aus dem Baltic Sea Raum.



Prora Experience versteht sich als Lernort und Know-How-Hub für alle Generationen in der Baltic Sea Region.

Das Ziel ist einerseits der direkte Erfahrungsaustausch und Know-How-Transfer der relevanten Zukunftsthemen Mobilität, Lebenswelten in Küstenregionen, regenerative Kreislaufwirtschaft, sowie Stärkung von Identität und Förderung der Diversität in und an der Ostsee.

Andererseits bereichert das aktive Mitwirken durch Gäste und Einheimische am (Um)gestalten und Transformieren eines geschichtsträchtigen Ortes und den damit verbundenen Erfahrungen das Projekt. Es gibt für diese Transformation zwar eine generelle Zielrichtung, doch sowohl der Prozess, als auch das Ergebnis sind völlig offen, im Sinne eines gesamtstädtebaulichen Prozesses.

Erfolgsentscheidend ist die Bündelung der vorhandenen und erschließbaren Kräfte vor Ort, sowie die Bereitschaft aller Akteursgruppen und Stakeholder, sich auf diesen ergebnisoffenen Prozess einzulassen.

ENTWICKLUNGS-PROZESS

AUFBAU-ORGANISATION

Der Prozess der Prora Experience wird am besten gelingen, wenn dauerhaft bereits ab sofort ein **interdisziplinäres Entwicklungsteam** unter der Verantwortung und ggf. Leitung der Gemeinde Binz bzw. des Kernteams aus PROJECT M und SAINT ELMO'S gebildet und gemanaget wird, das sich aus folgenden Partnern zusammensetzt:

1. **Interne** motivierte und qualifizierte Akteure aus Bevölkerung, Verwaltung, (Tourismus-)Wirtschaft, Umwelt, Kultur, Soziales, Vereine
2. **Externe** erfahrene Partner, insbesondere aus den Bereichen Tourismus, nachhaltige Projektentwicklung, Umwelt- und Denkmalschutz, sowie dem Betrieb freizeittouristischer Einrichtungen

Fallweise können Spezialisten hinzu gezogen werden, die besonderes Know-How mit einbringen.

Dieses Entwicklungsteam berichtet regelmäßig dem Gemeinderat bzw. einer aus dem Gemeinderat entsandten Lenkungsgruppe, damit die Kommunikation in die Politik kontinuierlich gewährleistet ist. Speziell für die öffentlichen Flächen, die nicht zu den "Prora-Blöcken" gehören, liegt die Zuständigkeit für den gesamten Entwicklungsprozess bei der Gemeinde Binz.

Darüber hinaus könnte ein Beirat eingerichtet werden, in dem die Eigentümer und Betreiber der einzelnen Liegenschaften organisiert sind und der ebenfalls regelmäßig über die Aktivitäten des Entwicklungsteams informiert wird.

Zusätzlich sollten ebenfalls bereits frühzeitig gebündelte Informationen, auf Einladung der Gemeinde, an die Bevölkerung der Binzer Bucht gehen. Die entsprechende Erarbeitung und auch Moderation erfolgt ebenfalls durch Vetretende des Entwicklungsteams.

ABLAUF-ORGANISATION

Die nachfolgenden **Arbeitsschritte** sollten zur Vorbereitung vorgenommen werden:

1. Vorklärung der Förderfähigkeiten und zu beachtender Restriktionen auf informellem Weg - zuständige Ministerien sowie Denkmalamt und Naturschutzbehörden
2. Installation des Entwicklungsteams und Information über den aktuellen Sachstand
3. Vorstellung des Konzeptes gegenüber dem Gemeinderat - Bildung des Lenkungsgremiums
4. Vorstellung des Konzeptes gegenüber den Eigentümern und Betreibern der Liegenschaften
5. Einarbeitung der Ergebnisse der Informationsveranstaltungen und Aufbereitung für eine Öffentlichkeitsveranstaltung
6. Öffentlichkeitsveranstaltung als "Kick-Off" für die Planungs- und Antragsphase
7. Vorbereitung des Architektenwettbewerbs inkl. der damit verbundenen Wettbewerbsunterlagen und der Festlegung der Jury, sowie der Begleitung
8. Start des Architektenwettbewerbs und Vorbereitung der Förderantragsunterlagen
9. Auswertung und Prämierung des Architektenwettbewerbs
10. Finalisierung und Einreichung der Antragsunterlagen

Zwischen den einzelnen Arbeitsschritten finden entsprechend zeitlich und inhaltlich passend zugeordnet relevante interne und externe Abstimmungen statt, damit der Prozess möglichst transparent und nachvollziehbar erfolgt.

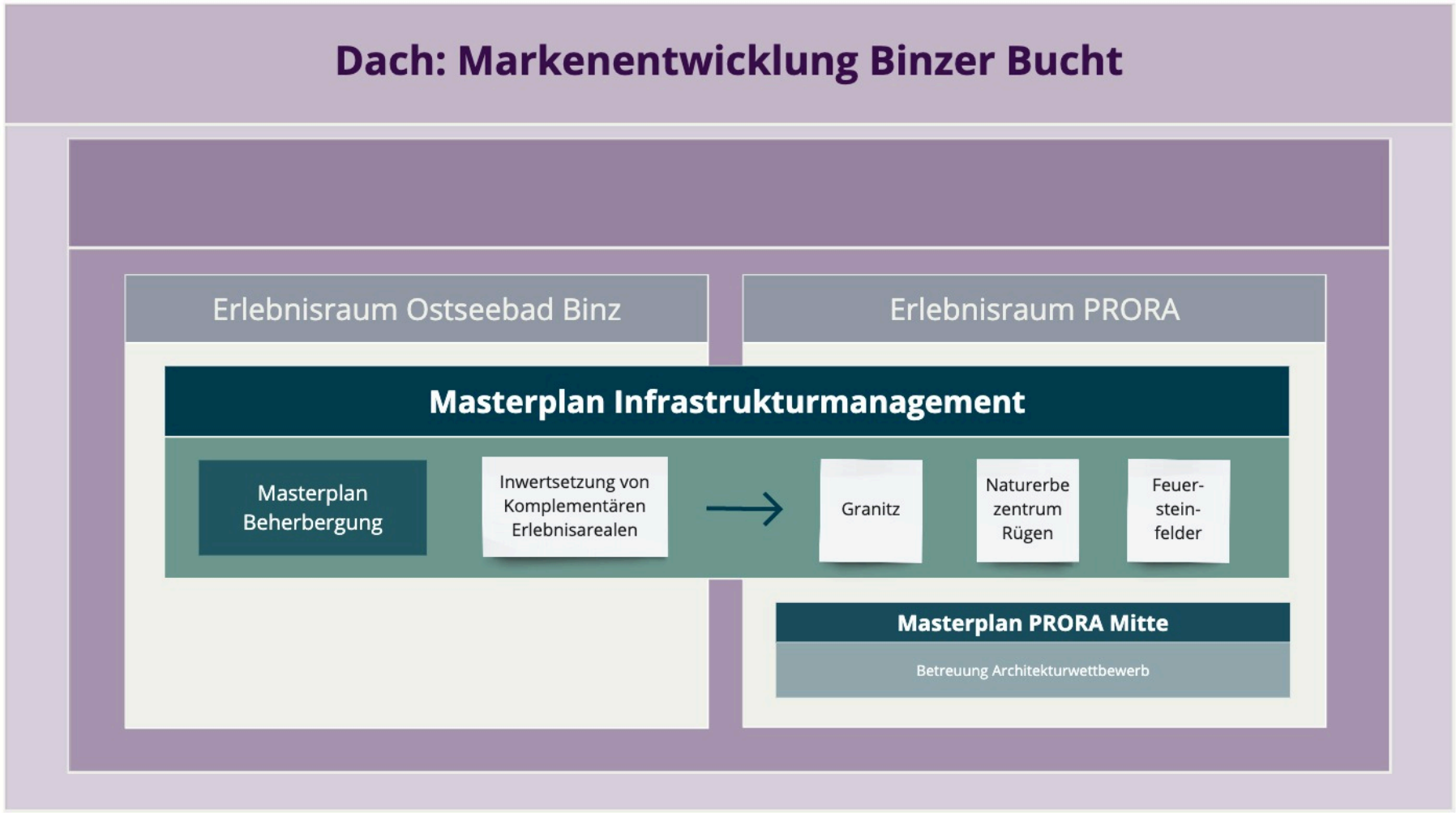
INTERAKTIVES PROZESSMANAGEMENT

1. Entwicklungs-Team festlegen	2. Kommunikation an alle Beteiligten
3. Wettbewerbe durchführen	4. Vernetzung Investoren, Entwickler, Land, ...

AUFTRAG & ZONIERUNG

GRUNDLAGEN

Drei integrierte Masterpläne wurden unter als Grundlage für die strategische Entwicklung der Binzer Bucht erarbeitet.



Markenarchitektur Binzer Bucht.

Wichtiges auf einen Blick

Essenz. Identität auf das Wesentliche reduziert.	**Legendary.**				
Leitgeschichte, die man weiter erzählen kann.	**Binzer Bucht. Eine neue Generation. Ein neuer Luxus**				
Der Claim, der aktiviert.	**The Sound of Binz.**				
Markenversprechen, die Essenz & Leitgeschichte in 3 Narrativen erzählen	**Weitblick**	**Legendäre Begegnungen.**	**Alles, außer gewöhnlich.**	**Lage, Lage, Lage.**	Sieben Markenprinzipien, die helfen die Marke lebendig zu machen
Markenerlebnisse, die die Summe an Erfahrungen abbilden	Strand, Promenade, Baltic Sea Region.	Unikate, verschollen und wieder-entdeckt.	Best Spot, Best Wave, Best Festivals.	Baukultur, die letzten Ihrer Art.	1. Wie entwickeln wir Bedeutendes, damit Menschen von uns erzählen? 2. Womit schaffen wir normbrechend Herausragendes? 3. Wie ermöglichen wir Erstaunliches? 4. Wie gestalten wir grandios kreativ? 5. Womit verhelfen wir zu großen Taten? 6. Wie entstehen phantastische Momente? 7. Wie handeln wir zukunftsverantwortlich und emotional nachhaltig?
Werte, die uns prägen	verantwortungsvoll	bedeutend	erstaunlich	wundersam	

ZUKUNFT

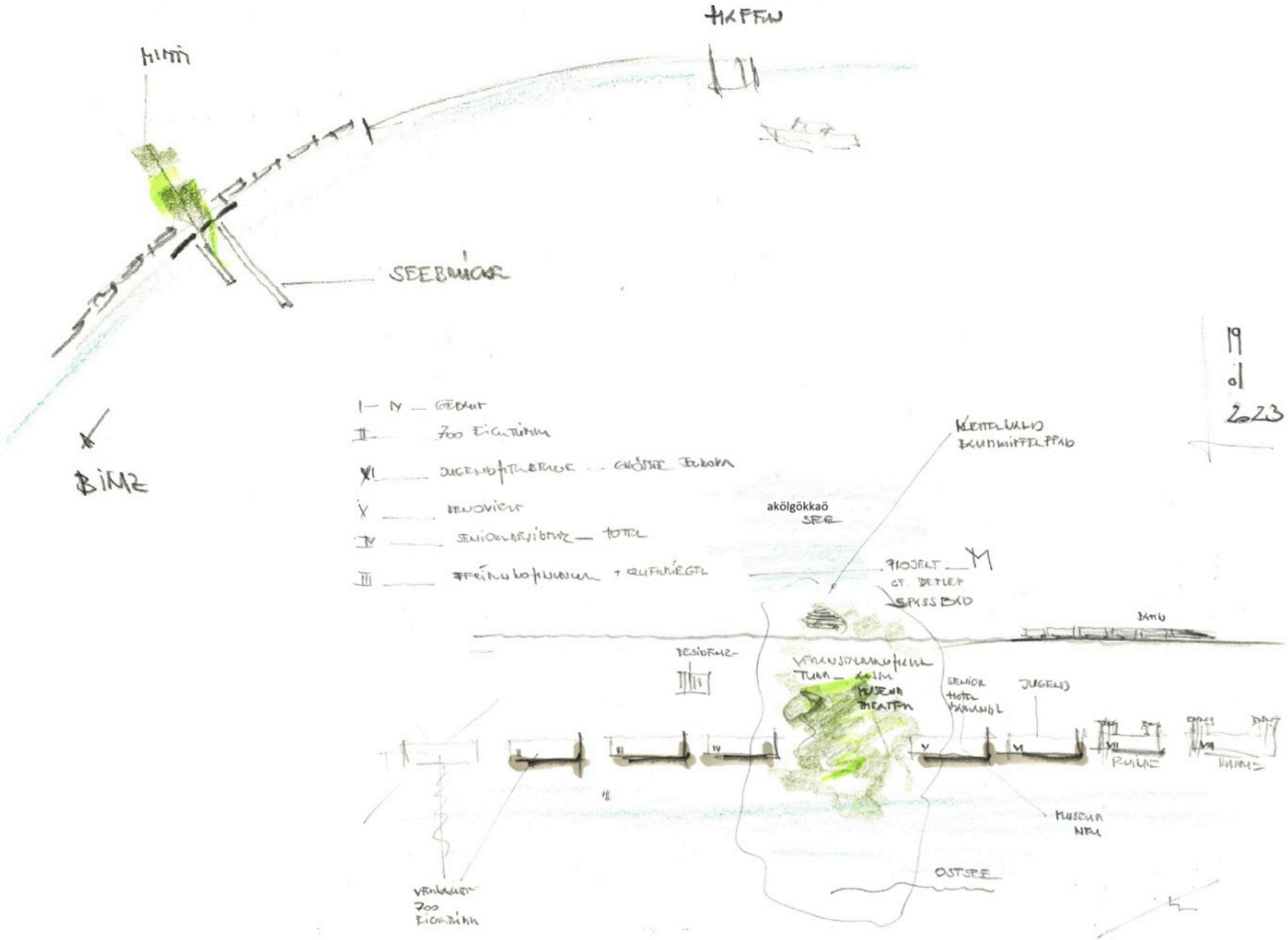
Building Bridges. 365 Tage im Jahr legendäre Erfahrungen und Begegnungen mit der Zukunft des Lebens.

Dieses Zukunftsbild wurde im Zuge des Prozesses als Leitsatz für die Entwicklung touristischer Kernleistungen definiert.



ZONIERUNG

ZONIERUNG


HAFFW
SEEBRÜCKE
BIMZ
akölgökkaö
SEE
JUGEND
DAMU
RUINE
MUSEUM
OSTSEE

BIG PICTURE
PRORA SEESTADT

Umsetzungsmaßnahmen Prora Mitte & ergänzende Gestaltungsräume darüber hinaus

1. BALTIC SEA BRIDGE	
1.1	**Baltic Sea Tower**
1.1.a	**Welcome Center**
1.2.	**Marktplatz / Kaimauer**
1.3.	**Landseitige Anbindung -** Promenadendeck
1.4.	**Seeseitige Anbindung** - inkl. Seebrücke

2. KUNST und KULTURWALD

3. Baltic Sea Campus inkl. Baltic Sea Lab

4. Museumszone

5. WASSERSPORTHUB

6.Seestadt* | **7. Waldareale*** | **8. Gebäudeblöcke***

*noch nicht Bestandteil der Ausarbeitung Prora Mitte - im weiteren Prozess zu definieren.

EXKURS: Ursprüngliche räumliche Aufteilung Prora Mitte

- **Gestaltungsraum I „Projekt Seebrücke“:** zur Erweiterung des Erlebnisraums seeseitig und zum Aufbau eines neuen Images
- **Gestaltungsraum II „Waldfreier Begegnungsraum“:** Illuminierter Begegnungsraum und Eventveranstaltungsbereich rund um die Kaimauer zur Mobilisierung des touristischen Attraktivitäts-Potentials
- **Gestaltungsraum III „Kulturraum Wald“** zur Inszenierung der Waldflächen und Impulssetzung von Gesundheit, Erholung, Kunst und Lernen im Kulturraum Wald

Problem: Naturwert des Waldbereichs zwingt zur überwiegenden Erhaltung, Einbindung in Tourismusziele



LÖSUNGSANSATZ PRORA EXPERIENCE

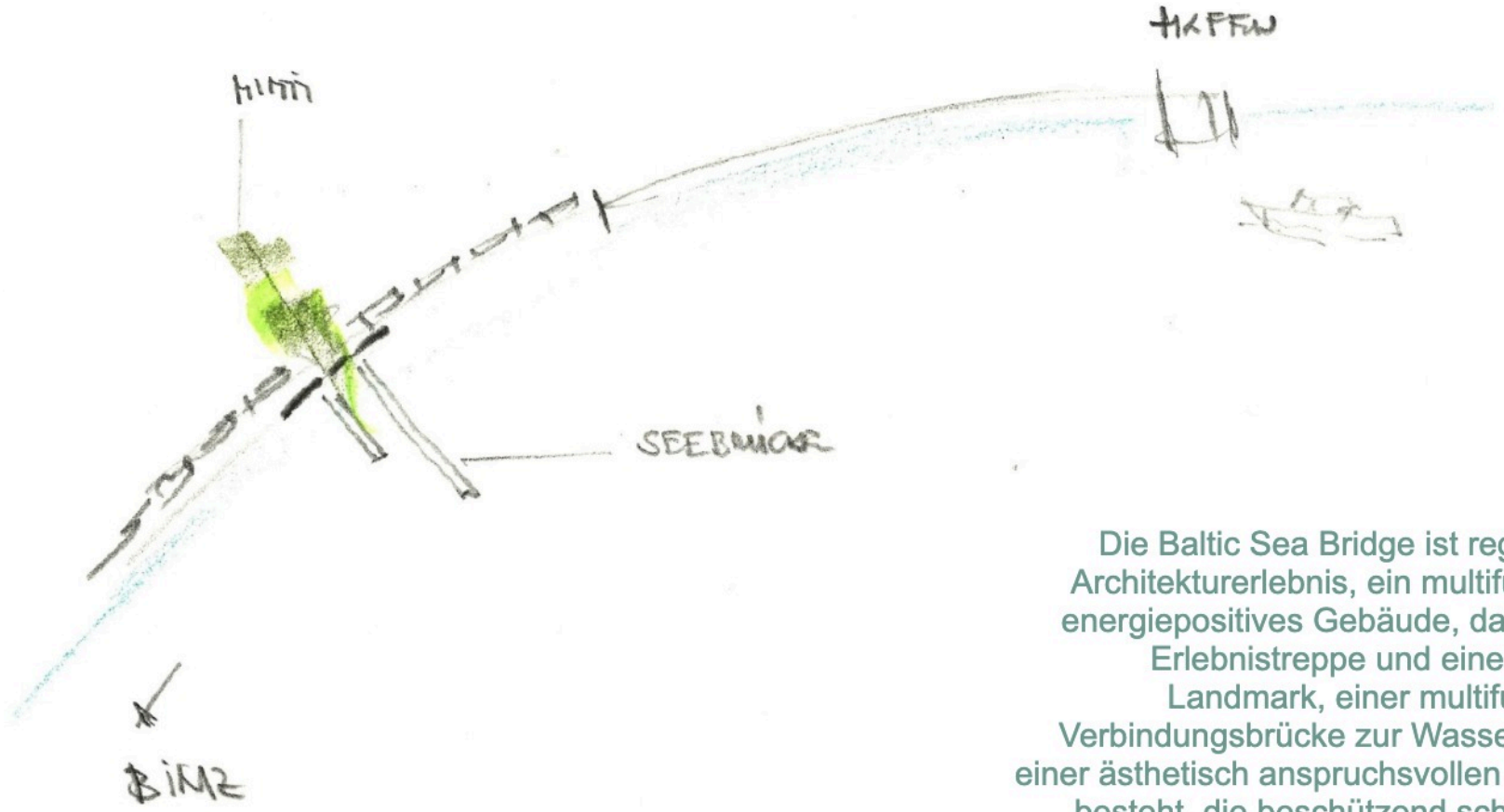


TAKTIK
TOURISTISCHE KERNLEISTUNG

1 | BALTIC SEA BRIDGE MARITIMES ARCHITEKTUR-ERLEBNIS

DER ZUKUNFT RAUM GEBEN: BALTIC SEA BRIDGE. BALTIC TOWER. LAND ON WATER.*

LUFT-, LAND-, SEEBRÜCKE ALS MULTIFUNKTIONALE ERLEBNISWELT MIT BESUCHERZENTRUM UND INNOVATIVEN KONFERENZLOCATIONS



Die Baltic Sea Bridge ist regeneratives Architekturerlebnis, ein multifunktionales energiepositives Gebäude, das aus einer Erlebnistreppe und einem Turm als Landmark, einer multifunktionalen Verbindungsbrücke zur Wasserkante und einer ästhetisch anspruchsvollen Seebrücke besteht, die beschützend schwimmende Gärten und multifunktional nutzbare Raumangebote und -programme beinhaltet.

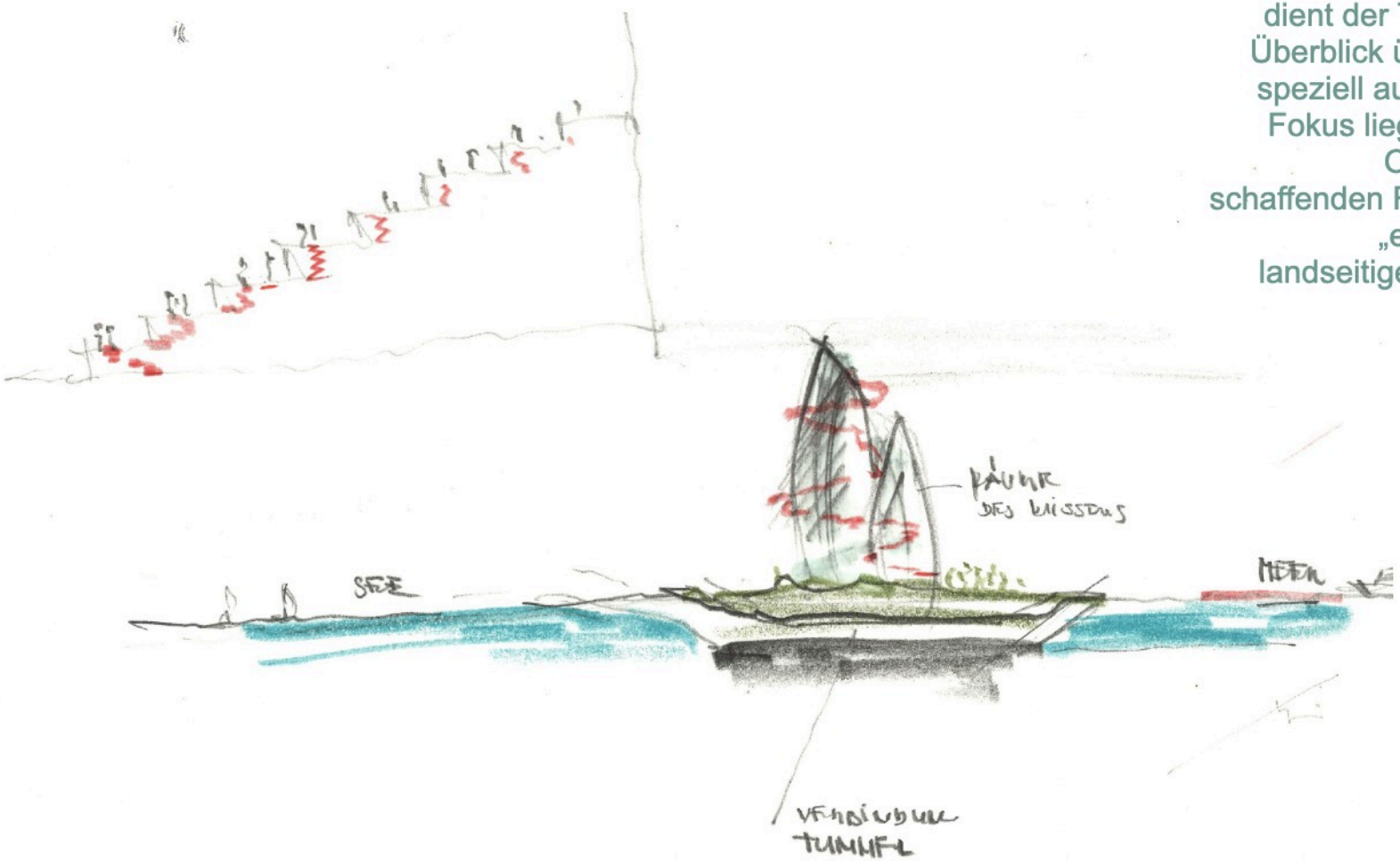
UMSETZUNG

1.1.
BALTIC SEA TOWER



Perspektivenwechsel, Wassererfahrungen, Abenteuer und jede Menge 'feel good'-Momente

Als architektonisches Landmark und Standort des Welcome Centers (v.a. im Erdgeschoss), dient der Turm dem räumlichen Überblick über die Binzer Bucht, speziell auf Prora und Binz. Der Fokus liegt auf Information und Orientierung im neu zu schaffenden Raum Prora. Er ist die „erste Anlaufstelle“ und landseitiger Ausgangspunkt der „Baltic Sea Bridge“.

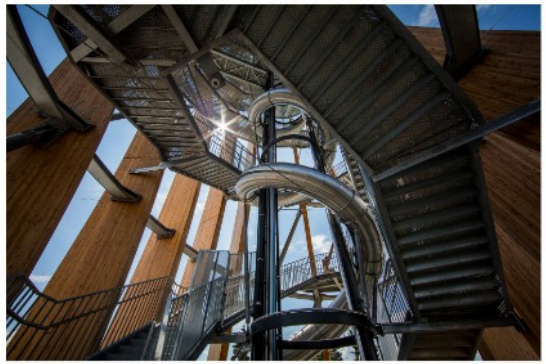


Abenteuer Baltic Sea View

ANKOMMEN	Erster atmosphärischer Kontaktpunkt: Die 'Brücke zur See' (Erlebnistreppe) ist ein öffentlicher Raum als Zugang zur Land- und Seebrücke, barrierefrei begehbar, mit mäandernden Bächen, attraktiven Sitzzonen und einem Wasserfall, der von der Spitze des Turmes fällt, ein Wasser-Spektakel, das gleich zu Beginn den Sound of Binz prägt und Besuchende fesselt.	Die Stiege ist der Weg zum Gipfel, ein Ort des ersten Austausches, des Treffens, der gesellschaftlichen Auseinandersetzung mit dem umgebenden Freiraum der Insel. Durch hohe Aufenthaltsqualität wird die Stiege selbst zum "Place to be" und beliebte Sunset-Location am Abend.	Der Wasserfall setzt sich als digital bespielte Wasser-Installation im Eingangsbereich des Welcome Centers fort.
ENTDECKEN	Der Turm ist ein spektakulärer Aussichtspunkt, dessen Hauptfunktion das Ermöglichen einer Perspektive auf die Insel, den kleinen Jasmunder Bodden und die Prorer Wiek ist, wie sie anderenorts nicht wahrgenommen werden kann. Wissensvermittlung durch Erleben: Die Aussichtsplattform an der Spitze des Turmes macht als einziger Ort auf Rügen die Besonderheit eines flachen Binnenmeeres erkennbar - die Entstehung von Nehrungen* wie die schmale Heide in Prora.	Der Turm und sein Wasserfall sind abends zwischen Sonnenuntergang und 22.00 Uhr (Sommermonate 24.00) Kulisse und Bühne einer Lichtinstallation die täglich wechselnd halbstündlich mit einer Sound-Installation ein zehnminütiges KI-basiertes "Konzert der sieben Weltmeere" spielt. Die Klang-Instrumente werden dabei durch Wasser aus den Bachläufen und des Wasserfalls bespielt.***	Adventure Walk: Von der Spitze des Turmes sorgt ein Abenteuerweg der durch den Wasserfall über Glasböden, Netze und Gitterkonstruktionen führt und für eine gehörige Portion Nervenkitzel sorgt. Best Practice: Thriller Walk Piz Gloria Schilthorn** Adventure Slide - eine Innenrutsche in die Tiefe. Best Practice: Pyramidenkogel am Wörthersee, Kärnten.
DURCHATMEN	Auf der "Brücke zur See" erfahren Besucher eine hohe Aufenthaltsqualität und entdecken aufregende Aufenthaltsplätze für den besten Sonnenuntergang. Sie ist barrierefrei gestaltet und kinderwagen- und rollstuhltauglich.	Die "Stiege zur See" ist barrierefrei gestaltet, kinderwagen- und rollstuhltauglich. Für ältere Menschen gibt es ausreichende Rastplätze und Sitzbänke zum Verweilen und Innehalten.	****
EINKEHREN	Ein Dreh-Restaurant im Turm ermöglicht neue kulinarische und visuelle Perspektiven - an schönen Tagen reicht die Sicht bis Dänemark und Polen, in der Ferne kann Schweden erahnt werden.	Diese neuen Perspektiven finden sich in einer konsequenten Regionalisierung des gastronomischen Speisenangebotes wieder - Gerichte aus Ländern der Baltic Sea Region, der Ostsee selbst & aus deren Küstenregionen.	Die Stiege zur See eröffnet attraktive Aufenthaltsplätze die mit kreativen Take-Away Angeboten der gastronomischen Lokale im Umfeld zum idealen Standort für Sonnenaufgangs-Frühstücke oder Sundowner-Picknicks sind.
BEGEGNEN	Neuen Perspektiven auf die Entstehungsgeschichte der Insel	Der eigenen Courage (Adventure Walk, Adventure Slide)	Dem Sound und der mächtigen Kraft des Wassers (Wasserfall)
MITNEHMEN	Wissen über die Entstehungsgeschichte der Insel und Auswirkungen von gezeitenlosen Meeren	*** Once in a Lifetime - Erfahrungen	Eine außergewöhnliche Erinnerung an den Sound of Binz.

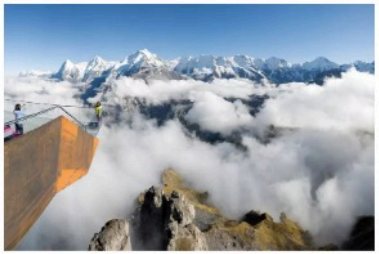
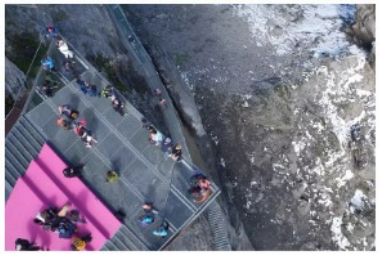
* Quelle: Wikipedia, abgerufen, 1. April 2023: Eine Nehrung ist ein schmaler Sandstreifen, der ein Haff vom offenen Meer abtrennt. Nehrungen sind typisch für gezeitenlose Meere wie die Ostsee. Schließt sich eine Nehrung, wird das abgetrennte Haff zur Lagune wie im Fall der schmalen Heide. Die **Schmale Heide** ist eine 9,5 Kilometer lange und etwa zwei Kilometer breite Nehrung zwischen dem Ostseebad Binz und der Ortschaft Neu Mukran bei Sassnitz auf der Insel Rügen. Sie liegt auf dem Gebiet der Gemeinde Binz und wird im Nordwesten vom Kleinen Jasmunder Bodden und im Osten von der Prorer Wiek begrenzt.






Moodbilder Quelle: Pyramidenkogel.at, Kärnten Werbung, https://www.effekt.dk/foresttower



Moodbilder Thrill Walk, Piz Gloria, Schilthorn, CH. Quelle: pronatour.at




FUNKTIONALE PROJEKTBESCHREIBUNG

Funktionsprogramm	• TOP: Aussichtsplattform, Dreh-Restaurant, Dreh-Konferenzraum und 360° Sleep-Experience • Mittelteil: Konferenzräume, Begegnungszonen, Co-Working-Spaces, Co-Crafting-Units, Erfahrungszonen für Kinder u. Erw. • Verbindung: Aufzug • Erlebnisstiege mit hoher Aufenthaltsqualität, Wasserinstallationen • EG: Welcome Center mit Informationscounter, maritime digital/analoge Erlebniswelt
Raum & Atmosphäre	Erhöhte Blicksituation • Aufenthaltsqualität schaffen und zur Wiederkehr anregen • hell und transparent • einladend • Wohlfühlatmosphäre ("Wohnzimmer") • Lounge-Charakter • haptische Erlebnisse • erhöhte Blicksituation (Turm) • architektonischer Kontrast zu existierenden Gebäudekomplexen („leichte, einfügende Architektur") • Wasser als zentraler Themenkomplex zur Vermitteln von Wissen über die Ozeane wird durch zahlreiche Wasserinstallationen und einem spektakulären Wasserfall von der Turmspitze atmosphärisch vermittelt. Die Energie zum Hochpumpen des Wassers wird dabei durch Energierückgewinnung aus Mini-Wasserkraftwerken selbst gewonnen, der Überschuss zum Beleuchten und Belüften des Gebäudes verwendet.
Kapazitäten	EG: ca. 300 m2 Nutzfläche für Welcome Center, 1.000 m2 Nutzflläche für maritime Erlebniswelt TOP: ca. 500 – 600 m2 Nutzfläche (über 2-3 Etagen nach oben verjüngend) Mittelteil: verteilt ca. 800 – 1.000 m2 Höhe des Turms mit Leuchtturm-Charakter in Abhängigkeit der Genehmigungsfähigkeit
Angebotsinhalte	Welcome Center • Gastronomie • Musik-Events • Konferenzen •Veranstaltungen • Bildungsevents • Workshops • Aussicht • Sinneserfahrungen • Co-Working • Co-Crafting • Co-Culture • Co-Creation • maritime Erlebniswelt • Zeitreisen • Übernachten
Zielgruppen	• Tagesgäste (ca. 1.500 Pax / Tag im Sommerhalbjahr; ca. 400 Pax / Tag im Winterhalbjahr) • Übernachtungsgäste (ca. 10 DZ, Basis Pacht-Kooperation mit bestehendem Hotelier) • Co-Working / Co-Crafting (Workation Konzept mit unterschiedlichen Laufzeiten auf Basis 20 Co-Working Arbeitsplätzen und 20 Co-Crafting / Ideation Arbeitsplätzen) • Co-Culture / Co-Creation (maritimes Kreativzentrum für schöne Künste, Co-Creation Initiativen gemeinsam mit Bildungseinrichtungen im Baltic Sea Raum) • Restauration (separate Kalkulation, ca. 120 Plätze indoor)
Nachfragepotentiale	• ca. 350.000 – 450.000 P/a als zahlende Gäste, inkl. verschiedener Outlets
Ambiente & Services	Wasser-Installationen: Wasserfall und Wasserläufe über die "Stiege zur See", digital bespielter Wasser-Vorhang im Welcome Center, Energierückgewinnung durch Mini-Kraftwerke Licht-Installationen: fixe LED-Leuchten + ki-basierte Projektionen Sound-Installationen: Wasserbetriebenes Soundsystem mit KI-basierten Wasserklängen die auf Basis der Gegebenheiten (Gezeiten, Wassermenge, Schifffahrt, Fauna, Flora, Küsten, Bevölkerung der Küstenregionen, Intensität Fischerei, Schifffahrt, etc.) der sieben Weltmeere individuelle Soundscapes/Soundkunstwerke

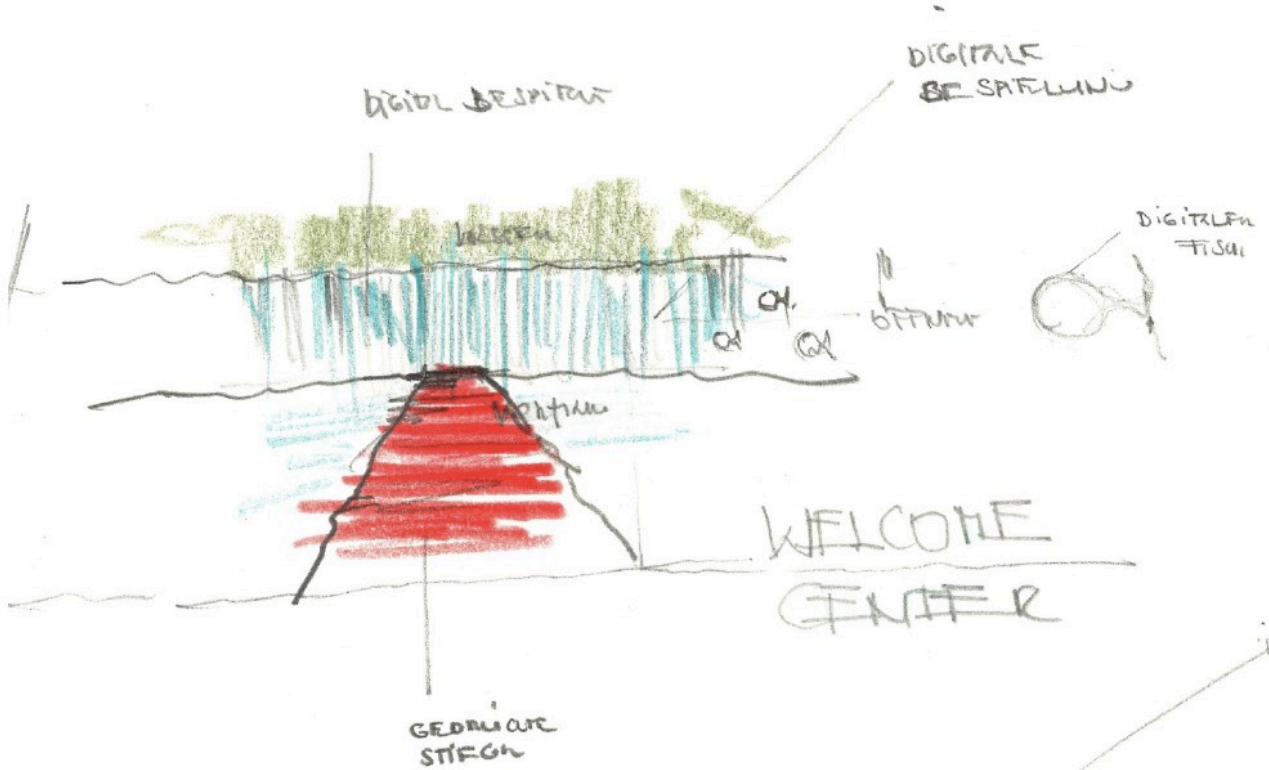
Verknüpfung mit weiteren zentralen Infrastruktur Maßnahmen	• Teil der „Baltic Sea Bridge“ – Startpunkt landseitig • Welcome Center - Angebotsstandort • Campus –Veranstaltungsort und ggf. Rezeption • „Museum“
Rahmenbedingungen	Baurechtliche Fragestellungen – Denkmalschutz Freiraum, Höhenbeschränkungen prüfen • Vorklärung der Fördermöglichkeiten und Förderfähigkeit mit WiMin und LFI • Grundlagen für Gestaltungswettbewerb • Aufstellungsverfahren B-Plan • Multifunktionalität
Verantwortliche & Partner	• Verantwortlich: Gemeinde Binz • Investoren • Unesco Regionale Aktionsgruppen Ocean Literacy Baltic Sea Region • Bildungsinstitutionen Baltic Sea Region • Projektgruppe PRORA unter Einbindung externer Moderation • Architekten, Designer, Szenographen, ...
Kooperations- & Finanzierungsmöglichkeit	• Öffentliche Förderung, da überwiegend öffentlicher Auftrag • Gastronomiepartner und Hotelierpartner in Verbindung mit Anbietenden vom „Markplatz“ • Mobilitätspartner und/oder „seeseitiger Anbindung“ • Kooperation mit Campus-Verantwortlichen
Monitoring / KPI	• Besucherzahlen / a • Anzahl Veranstaltungen / a • ...
Angestrebte Effekte	• Aktive Belebung der Nebensaison • „Place to be“ – Legendary • Wertschöpfungseffekte • Aktivierung bislang kaum oder gar nicht touristisch genutzter Räume • Innovationscharakter – „Pionierfunktion“ • Förderung Begegnung unterschiedlicher Anspruchsgruppen • Ansiedelungseffekte • Imageeffekt

1.2.
WELCOME CENTER WATER WORLD



Orientieren. Die Welt der Ozeane verstehen.

Das Welcome-Center ist Ausgangspunkt für das Erleben und Entdecken der Binzer Bucht. Die Besuchenden schreiten auf einen Vorhang aus Wasser zu, der mit zentralen Botschaften zur Bedeutung der Ozeane für die Menschheit & den Planeten bespielt wird und sich öffnet, wenn Menschen eintreten. Das Welcome Center ist zentrale Anlaufstelle für alle Gäste.



Das Welcome-Center verbindet sowohl funktional, als auch aus historischer Perspektive die Räume Prora und Binz. Die Verortung im Turm dient dem räumlichen Überblick über die Binzer Bucht. Der Fokus liegt auf Information und Orientierung des neu zu schaffenden Gestaltungs- und Erlebnisraums Prora. Es dient als Treffpunkt für Führungen und Kurse im Erlebnisraum.

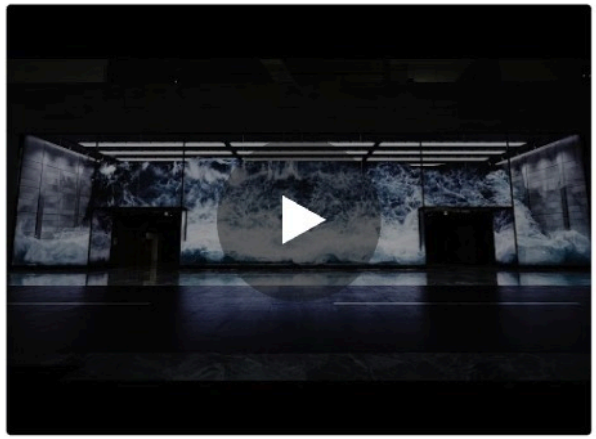
Orientieren

ANKOMMEN	Ankommen und Informieren • Orientieren • Überblick über Standort und Zusammenhänge • Neugier schaffen	Digital bespielter Wasser-Vorhang beim Eintritt in das Welcome Center. Der Eintritt wird zum bedeutenden, individualisierbaren Erlebnis für die Besucher.	Digital Signage Installation im Innenbereich zu Ocean Literacy lässt die Besucher unmittelbar in die Welt der Ozeane eintauchen. Mobile Concierges begrüßen die Gäste mit minimaler Distanz und größtmöglicher Nähe und infor-mieren über Wissens-Werkstätten und Erlebnisse vor Ort.
ENTDECKEN	Viele Bürger sind sich des Ausmaßes der wirtschaftlichen, sozialen, politischen und ökologischen Bedeutung des Ozeans nicht bewusst. Ozean-Kompetenz kann ein Instrument sein, um dieser "Ozean-Blindheit" entgegenzuwirken und eine Gesellschaft zu formen, die sich mehr am Meer orientiert. Ocean Kompentenz bezieht sich nicht nur auf Bildung, sondern hat auch das Ziel, die Menschen dazu zu bringen, im Namen des Ozeans zu handeln.	Interaktive, digitale Vermittlung von Themen der Ozeane • Eintrittszone für alle Erlebnisse im Prora Gestaltungs- und Erlebnisraum • Digitale und analoge Begegnung (zufällig und gesteuert) mit Meereslebewesen • Sinneserlebnisse • spieler-isches Entdecken und Ausprobieren • "immer wieder anders" • Überblick über die Vision einer idealtypischen, nachhaltigen Seestadt	Verbindung Historie und Zukunft des Lebens an Ozeanen • Potenziale der europäischen Ozeane, Meere und Küsten als Triebkraft für die europäische grüne Wirtschaft verstehen • Potenziale für Innovation erkennen, verbesserte Wettbewerbsfähigkeit schaffen • Chancen für hochwertige Arbeitsplätze auf der Insel Rügen und in Küstenlandschaften Mecklenburg-Vorpommerns, Deutschlands, der Baltic Sea Region, Europas, Global erkennen.
DURCHATMEN	Eine digitale Unterwasser-Installation an den Wänden, der Decke und am Boden im Welcome Center stellt täglich eines der sieben Weltmeere in den Mittelpunkt. Die digitale Installation geht fließend in 7 Aquarien über, in denen Meeresbewohner die lebendige Vielfalt der 7 Weltmeere und deren unterschiedliche Ökosysteme den Besuchern vermitteln.	Erlebnis-Toiletten mit Kapazitäten für stossweise Ankünfte (Busse, Züge), die ein "Unterwasser"-Erlebnis durch audio-visuelle / digitale Installationen vermitteln & eine Sichtfläche zu Aquarien besitzen.	****
EINKEHREN	Take Away Automaten und ein Buffet	Ein Shop mit Souvenirs, Produkten, Kunstwerken und Artefakten die Wissen zu den sieben Weltmeeren vermitteln	
BEGEGNEN	Der Unterwasser-Welt der sieben Weltmeere: Das erste hybride Aquarium gibt Einblick in die Fischwelt der Baltic Sea – die virtuelle und analoge Erfahrung verschwimmt, Menschen tauchen ein in die Tiefen der Ostsee und erfahren Unterschiede der Ostsee in den baltischen Gewässern.	Informations- und Concierge-Services für alle Freizeit-, Erlebnis-, Gastronomie- und Überachtungsangebote an der Binzer Bucht bzw. auf Rügen	Building Bridges: Digitales Schaufenster & Live-Übertragung, Interaktion und Kommunikations-Fenster mit BewohnerInnen und Gästen in Küstenstädten der Baltic Sea Region.
MITNEHMEN	Bei einem Aufenthalt im Welcome Center "Future Ocean" erfahren die Besucher die globale Bedeutung der Ozeane für die Menschheit, verstehen die wesentlichen Prinzipien und grundlegenden Konzepte über die Funktionsweise des Ozeans, können auf sinnvolle Weise über den Ozean erzählen und sind in der Lage, fundierte und verantwortungsvolle persönliche Entscheidungen in Bezug auf den Ozean und seine Ressourcen zu treffen.	Viele Menschen sind sich des vollen Ausmaßes der wirt-schaftlichen, sozialen, politischen und ökologischen Bedeu-tung des Ozeans nicht bewusst. Ozean-Kompetenz kann ein Instrument sein, um dieser "Ozean-Blindheit" entgegen zu wirken und eine Gesellschaft zu formen, die sich mehr am Meer orientiert. Im Welcome Center "Future Ocean" werden die Möglichkeiten gezeigt, die Lücken in der formalen Bildung in Bezug auf das Wissen über die Ozeane zu schließen.	Menschen erfahren im Welcome Center "Future Ocean" mehr über neue Karrieren im Zusammenhang mit dem Meer, in Bereichen wie Wissenschaft, Technik, Kommunikation, Recht und Wirtschaft. Auch politische Entscheidungsträger erhalten mehr Ozeankompetenz, um die richtigen Entscheidungen zur Unterstützung des Blue Growth* treffen zu können.

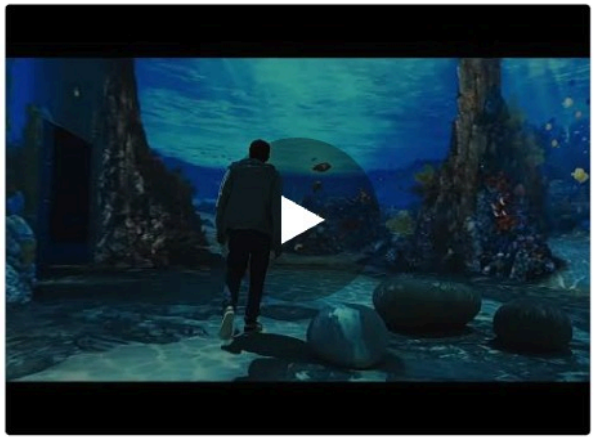
* Blue Growth - Blaues Wachstum

Eine langfristige Strategie zur Unterstützung des nachhaltigen Wachstums des maritimen Sektors, die von der Europäischen Kommission (GD MARE) angewandt wird, um das ungenutzte Potenzial der europäischen Ozeane, Meere und Küsten als Triebkraft für die europäische grüne Wirtschaft mit einem großen Potenzial für Innovation, verbesserte Wettbewerbsfähigkeit und hochwertige Arbeitsplätze zu nutzen, um die Ziele der Strategie Europa 2020 für intelligentes, nachhaltiges und integratives Wachstum zu erreichen. Quelle: * Quelle: Wikipedia, abgerufen, 1. April 2023: Eine Nehrung ist ein schmaler Sandstreifen, der ein Haff vom offenen Meer abtrennt. Nehrungen sind typisch für gezeitenlose Meere wie die Ostsee. Schließt sich eine Nehrung, wird das abgetrennte Haff zur Lagune wie im Fall der schmalen Heide. Die **Schmale Heide** ist eine 9,5 Kilometer lange und etwa zwei Kilometer breite Nehrung zwischen dem Ostseebad Binz und der Ortschaft Neu Mukran bei Sassnitz auf der Insel Rügen. Sie liegt auf dem Gebiet der Gemeinde Binz und wird im Nordwesten vom Kleinen Jasmunder Bodden und im Osten von der Prorer Wiek begrenzt.


HOE DRINK JIJ JOUW LIMBURGS WATER?
WATER




a'strict
Starry Beach, 2020

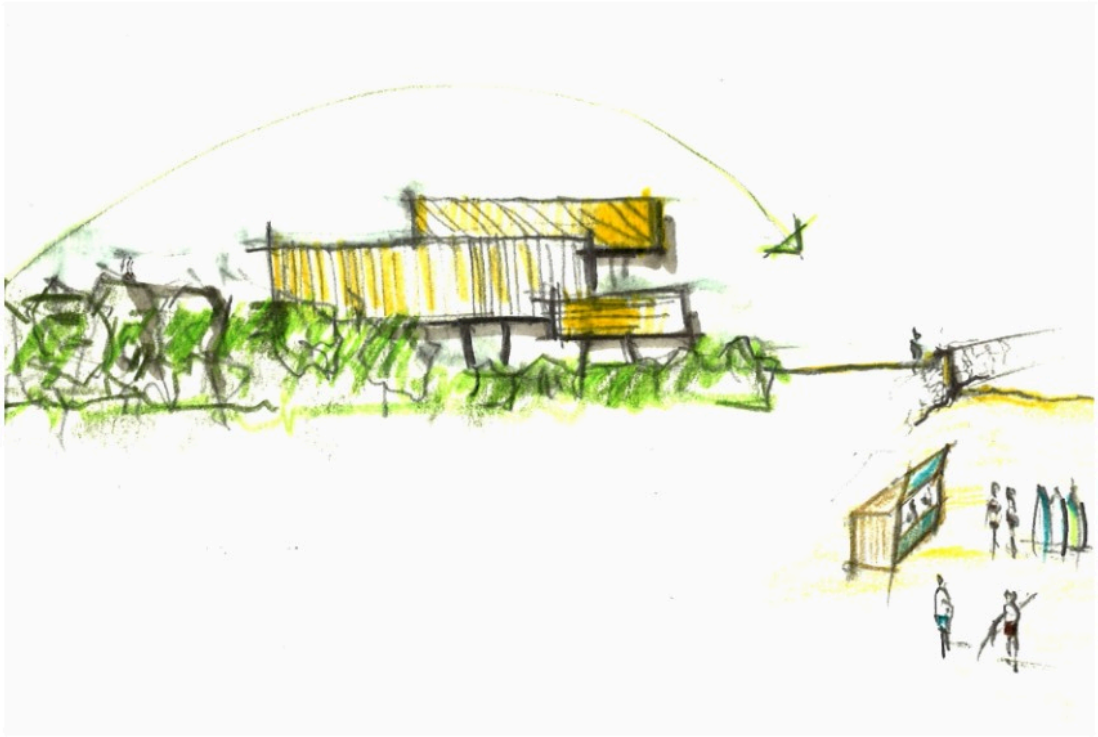


Funktionsprogramm	Das Welcome Center ist ein interaktiver Eintrittsraum in eine Wissensvermittlung um den Einfluss des Ozeans auf uns und unseren Einfluss auf den Ozean zu verstehen. Das Welcome Center informiert über die Werkzeuge vor Ort, um Wissen über die nachhaltigen Möglichkeiten und individuellen Beiträge für ein Wachstum im marinen und maritimen Sektor zu erlangen: Info-Counter • Gastronomie (Take Away + Buffet + Automaten) • Shop • Spiel- und Erfahrungsbereich f. Kinder und Erwachsene: Aquarien der sieben Weltmeere, multimediale digitale 5K Installation "Unterwasser in den sieben Weltmeeren" • Zugang zum Baltic Sea Tower (gegen Entgelt)
Raum & Atmosphäre	Großzügig • flexibel • multifunktional • Nischen mit Rückzugsbereichen • mehrere (auch Zwischen-)Ebenen • Kernfunktionen im EG mit zentralem Bereich für Kombi Shop/Welcome/Anlaufstelle für Buchungen • digitales Modell von Prora (früher/heute, Zeitspannen) • Virtual Reality-Angebot(e) • Aufenthaltsqualität schaffen und zur Wiederkehr anregen • hell und transparent • einladend • Wohlfühlatmosphäre ("Wohnzimmer") • Lounge-Charakter • haptische Erlebnisse • Verknüpfung mit erhöhter Blicksituation (Turm) • architektonischer Kontrast zu existierenden Gebäudekomplexen („leichte, einfügende Architektur, Biophilie, Naturmaterialien, minimaler Einsatz grauer Emissionen / Energie“) • Hohe Raumhöhe für digitale Projektionen an Wänden, Decke, Böden • Geschützte Nischen (vor Projektionslicht) mit Aquarien der sieben Weltmeere
Kapazitäten	EG im Baltic Sea Tower in etwa 1.000 m2 Gesamtfläche, davon ca. 2/3 mit hoher Raumhöhe von mind. 9 Metern: • Welcome Desk • Projektionsfläche für digital imersive Projektionen • 300 m2 Aquariumsfläche in Nischen • Shop • Buffet
Angebotsinhalte	• Infocounter mit Personal als auch digitale Informationsmöglichkeiten und Ticketing • Waterworld & Seven Seas Aquarium (Eintritt mit Gästekarte frei) • Ticketing (Baltic Sea Tower), Veranstaltungen, Festivals,... • Rezeption (Workshops, Campus, MICE-Aktivitäten, Baltic Sea Tower Restaurant) • Baltic Sea Ocean Shop • Take-Away Services & Baltic Sea Buffet
Zielgruppen	Tages- und Übernachtungsgäste sowie Einheimische der Binzer Bucht • Aufenthaltsdauer: bis zu 1 1/2 Std
Nachfragepotentiale	Generierung von Nachfrage vor allem durch maritime digitale Ausstellungen – zentrale Anlaufstelle und Startpunkt für alle Aktivitäten, Events, Veranstaltungen in Prora Mitte und an der Binzer Bucht, darum Attraktionspotenzial für Erstbesuchende Prognose 800 Tagesausflugsgäste aus Binzer Bucht und 500 Tagesbesucher aus Rügen / Tag in der Haupt- & Zwischensaison, ca. 250.000 – 300.000 Besuchende / Jahr
Ambiente & Services	

Verknüpfung mit weiteren zentralen Infrastruktur Maßnahmen	• Teil des „Turms“ und der „Baltic Sea Bridge“ • Standort für Campus-Angebote mit Rezeption für den Campus • Thematische Verbindung zu allen Angeboten / Einrichtungen in „Prora Mitte“
Rahmenbedingungen	Natur- und Landschaftsschutz Denkmalschutz prüfen! Im Kontext Turm: Blickbeziehung gewährleisten und Höhenbeschränkungen prüfen Ganzjährige Nutzbarkeit Multifunktionalität
Verantwortliche & Partner	Natur- und Landschaftsschutz Denkmalschutz prüfen! Im Kontext Turm: Blickbeziehung gewährleisten und Höhenbeschränkungen prüfen Ganzjährige Nutzbarkeit Multifunktionalität
Kooperations- & Finanzierungsmöglichkeit	• Eintrittsgeldern • Ticketverkauf und Rezeptionsservices • Sponsoring • Einnahmen aus Vermietung (z.B. Veranstaltung), Ticketverkäufen, Gastronomiepacht • Shop-Einnahmen • Firmenkooperationen • Ausstellungen mit Partnern aus Wissenschaft, Kultur, Kreativwirtschaft, Natur-/Umweltbildung ...
Monitoring / KPI	• Besucherzahlen/ a • Anzahl Veranstaltungen / a • Besucherbefragung
Angestrebte Effekte	• „Place to be“ – Legendary • Aktivierung bislang kaum oder gar nicht touristisch genutzter Räume • Innovationscharakter – „Pionierfunktion“ • Förderung Begegnung unterschiedlicher Anspruchsgruppen • Imageeffekt

1.3. LANDSEITIGE ANBINDUNG: BALTIC SEA BRIDGE PROMENADENDECK





'Building Bridges'
Landbrücke mit Fußgänger-Promenade und Campus / Konferenzräumen

Die zweigeschossige Landbrücke mit Verbindungspromenade für Fußgänger am Obergeschoss & Campus im Untergeschoss dient als Verbindungselement vom Baltic Sea Tower / Welcome Center mit der Baltic Sea Bridge bzw. mit dem Festivalgelände und den Begegnungszonen / Wassersportzentrum / den kulinarischen Versorgungsstationen an der Kaimauer / Strandpromenade.

Sie besteht aus zwei Ebenen, dem Promenadendeck mit einer attraktiven Chill-Out-Areal aus einer widerstandsfähigen Holzkonstruktion (idealerweise erstellt unter Mitbenutzung lokaler Materialien, Upcycling) und dem Campusdeck, einer Begegnungszone für Wissen, Forschung und Wissensworkshops rund um Ocean Literacy. Diese ist auch mietbar als hybride Konferenz- und Meetinglocation für externe Firmen und Organisationen (Meetings, Conventions, Events).

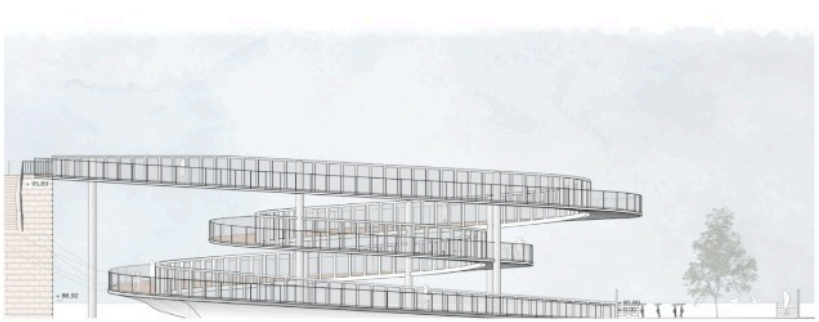
PROMENADENDECK

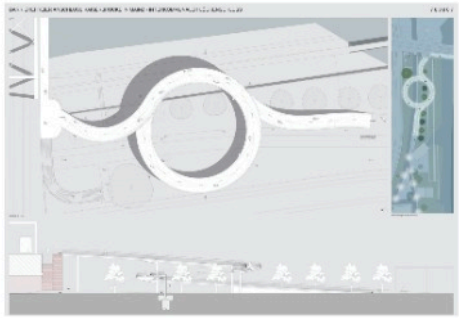
ANKOMMEN	Baltic Sea Tower - Aufzug auf das Promenadendeck bzw. Adventure Walk und Adventure Slide enden am Promenadendeck der Baltic Sea Bridge.	Welcome Center - Aufzug auf das Promenadendeck bzw. über eine breite Wendeltreppe	Von der Kaimauer / Seebrücke: ein sanfter Kreisel in Form einer breiten, barrierefreien Wendeltreppe als Hommage an die halbkreisförmige Bucht verbindet die Besucher der Landbrücke mit der Seebrücke und der Strandpromenade bzw. schafft Zugang zum Veranstaltungsareal der Kaimauer.
ENTDECKEN	Am Promenadendeck: Inszenierung der Ausblicke auf Feuersteinfelder, Kunst- & Kulturwald, Prora Gebäude und die Orte der Binzer Bucht. Perspektivenwechsel (Baum / Kunst-Ausstellung von oben herab zu betrachten). Weiters erhalten promenierende Besucher Einblicke in das Baltic Sea Campus Leben durch Lichtschächte und Fensteröffnungen im Boden.	*	
DURCHATMEN	Am Promenadendeck: Das Promenadendeck ist ein barrierefreies Chill- & Sun-Downer-Areal durch ästhetische Gestaltung von Sitzflächen, Rastpunkte mit attraktiven Blickpunkten und hoher Aufenthaltsqualität.	**	
EINKEHREN	Geeignetes Areal für Picknick-Aufenthalte	keine eigenständige kulinarische Versorgung, jedoch Nähe zu zahlreichen Gastro-Outlets	
BEGEGNEN	Begegnungszone, zentrale Verbindungsfläche	Straßenkünstler-Zone, Jam-Session-Area (gegen Anmeldung)	
MITNEHMEN	Aufschlauen durch Perspektivenwechsel auf den Kunst- & Kulturwald	Aufschlauen via interaktive Einblicke in Workshop-Aktivitäten	

PROMENADENDECK

*

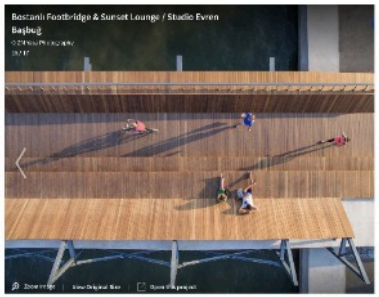




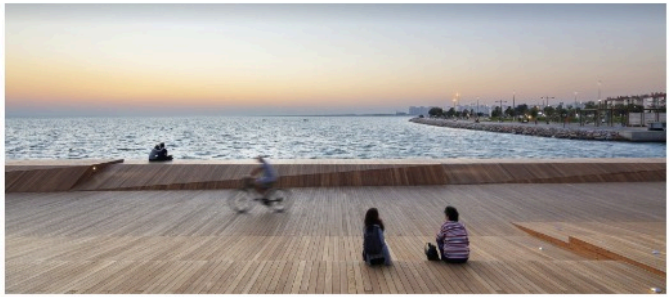


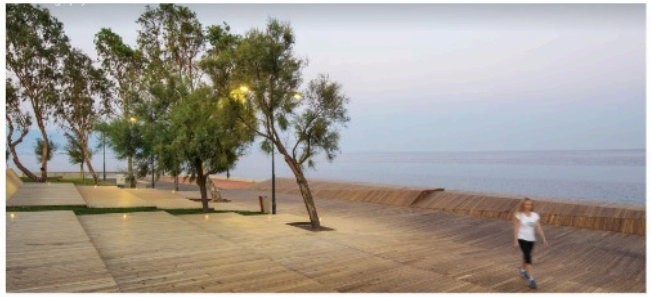
**











FUNKTIONALE PROJEKTBESCHREIBUNG

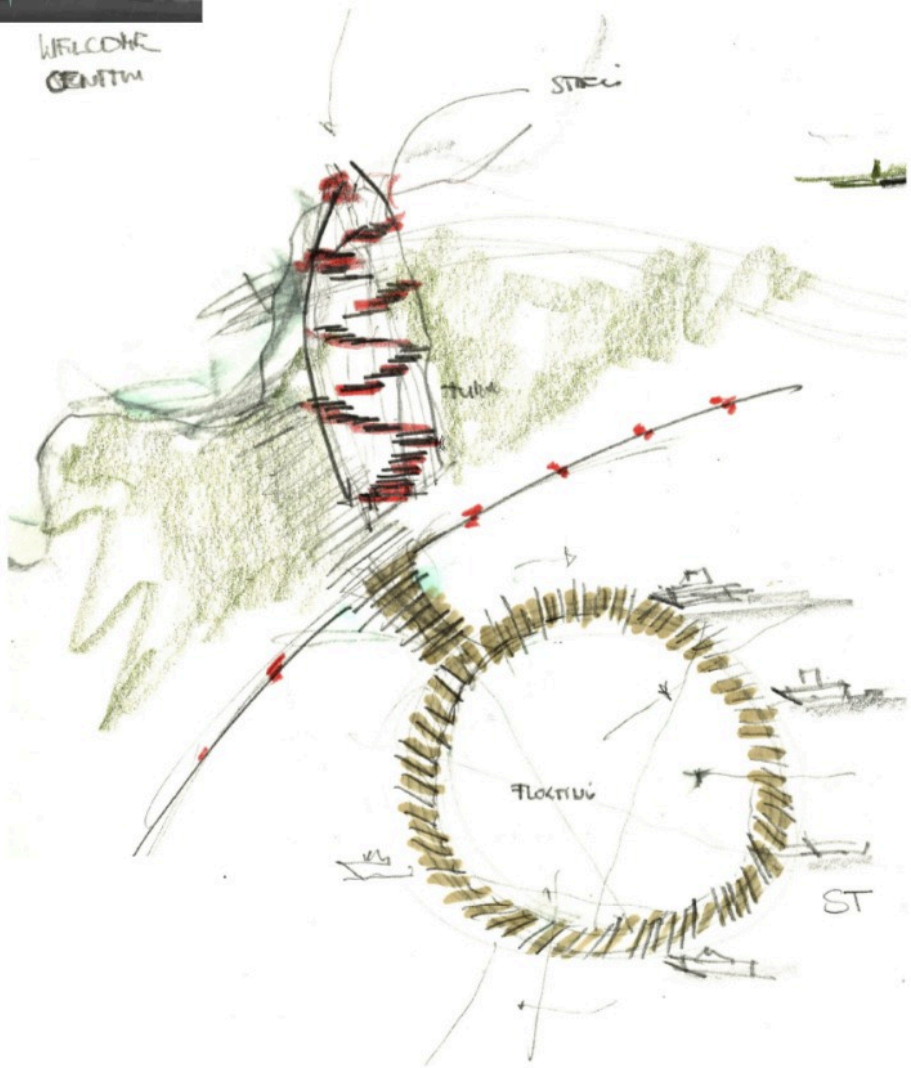
Funktionsprogramm	Promenade für Fussgänger mit attraktiven Aufenthalts- und Verweilmöglichkeiten mit freiem Zugang
Raum & Atmosphäre	hohe Freiraumqualität durch viele Einbauten von Sitzflächen als "Chillareal" & gegebenenfalls Picknickzone
Kapazitäten	Durch breite Promenadenstruktur erweiterbar auch für hohe Frequenzen bei Festivals oder Veranstaltungen
Angebotsinhalte	Chill-Areal, Ausblickzone, Begegnungszone, Ausstiegspunkt für Adventure-Zone am Turm Einstiegspunkt in Festivalgelände an der Kaimauer Übergang über Kunst- und Kulturwald, Nutzung als Perspektivenwechsel der Outdoor-Galerie und Kunst im öffentlichen Raum Inszenierung
Zielgruppen	alle Besuchende als Verbindung und auch eigener Spot für besondere (Aus)Blicke
Nachfragepotentiale	Wichtiges Verbindungsfunktion, "Rückzugs- und Entlastungszone" bei Festivals Flanieren und Promenieren als Teil des Leistungsversprechens der Binzer Bucht (Legendary - Nachhaltige Gestaltung mit minimalen CO2-Fussabdruck in grauer Energie durch Vermeiden von Betoneinsatz und Nutzung von Recycling-Optionen oder Holz-Optionen im Materialeinsatz
Ambiente & Services	hohe Aufenthaltsqualität durch Breite Flanierwege (mind. 20 Meter) und ausschließlich Funktion als erhabene Fußgängerzone (ohne Radfahren, e-Roller, ...)

FUNKTIONALE PROJEKTBESCHREIBUNG

Verknüpfung mit weiteren zentralen Infrastruktur Maßnahmen	zentrale Verbindungsfunktion zu Baltic Sea Tower (Ausstiegspunkt für Adventure Zone), Einstiegspunkt von Welcome Center, Ausblick auf Kunst- & Kulturwald (Perspektivenwechsel) zu Baltic Sea Bridge und Land on Water sowie dem Festivalgelände, Wassersportgelände und Kulinarikzone an der Kaimauer und Strandpromenade
Rahmenbedingungen	Natur- und Landschaftsschutz Denkmalschutz prüfen! Im Kontext Turm und Seebrücke bzw. Prora Blöcke, Campus-Einblicke und Kunst-Wald-Ausblicke: Blickbeziehung gewährleisten und Höhenbeschränkungen prüfen Ganzjährige Nutzbarkeit Multifunktionalität als Rast- und Chillzone sowie als Bewegungszone mit Verbindungsfunkton), Verhindern der Auffahrt von Radfahrern (z.B. über breite Wendeltreppe zum Promenadendeck)
Verantwortliche & Partner	Verantwortlich: Gemeinde Binz Partner: Architekten, Designer, Betreiber Campus, Veranstaltungsgewerbe
Kooperations- & Finanzierungsmöglichkeit	• Perspektivenwechsel: Ungewöhnliche Blickachsen auf Ausstellungen mit Partnern aus Wissenschaft, Kultur, Kreativwirtschaft, Natur-/Umweltbildung • Indirekt über Gastronomiepachteinnahmen als Picknick-Areal und Rückzugsbereich bei Festivals
Monitoring / KPI	• Bewegungsdatenanalyse / Frequenzanalyse
Angestrebte Effekte	• „Place to be“ – Legendary • Aktivierung bislang kaum oder gar nicht touristisch genutzter Räume • Innovationscharakter durch ästhetische Aufwertung von Verbindungsflächen „Pionierfunktion“

1.4. SEESEITIGE ANBINDUNG: BALTIC SEA BRIDGE ALS SEEBRÜCKE & "LAND ON WATER"





Baltic Sea Bridge + Land on Water: Lebensphilosophie für die Seestadt der Zukunft

Die seeseitige Anbindung schafft die Verbindung von Land (Marktplatz) und Meer. Sie ist die seeseitige Verbindung Richtung Binz und Saßnitz und der zentrale Punkt der Binzer Bucht (Nabelfunktion). Sie soll als Water-Landmark mit einzigartigem Brückenkopf der „Baltic Sea Bridge“ eine starke Wirkung haben, dass sie begehrtes Ziel eines jeden Besuch(er)s in Prora und in der Binzer Bucht sein wird. Die Seebrücke ist eine maritime Verbindung zu Mukran und anderen attraktiven Urlaubsorten auf Rügen sowie über die Binzer Bucht hinaus („Seebrücke in den Ostseeraum“). Land on Water ist ein prototypisches, schwimmendes Konferenzzentrum und eine Parkanlage am Wasser, das geschützt von der Baltic Sea Bridge, fast wie ein zukunftsfähiges schwimmendes Stadtviertel erscheint. Best Practice & Moodboard: Oceanix Busan, Oceanix/BIG-Bjarke Ingels Group*

1.4. BALTIC SEA BRIDGE

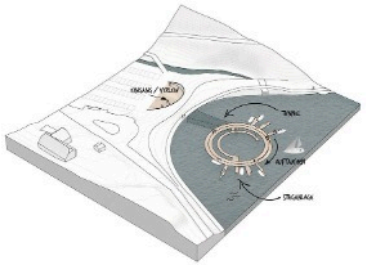
SEEBRÜCKE

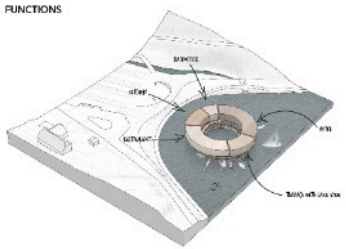
ANKOMMEN	Die Baltic Sea Bridge ist als Seebrücke ein maritimes Landmark mit innovativer, energiepositiver Architektur und hohem Kommunikationswert („Place to be"). Sie ist Anlegeplatz, Marina, Wassersportzentrum, Promenade und Versorgungsstation. Ihr Zugang ist kein Steg wie bei herkömmliche Seebrücken. Vielmehr ist durch einen unterirdischen Gang ganzjährig Versorgungssicherheit der Wassersportschule, des Check-Ins der Konferenzmöglichkeiten und der schwimmenden Ideengärten. Best Practice & Moodboards: Land Ahoi, smartvoll Architects, Wien**
ENTDECKEN	Steigende Meeresspiegel und versinkende Städte verlangen nach neuen Lösungen und Denkansätzen. In einer interdisziplinären Kooperation zwischen dem Architekturbüro MAST aus Dänemark und dem Initiator dieser Idee Hubert Rhomberg sowie dem Concept- und Venture Studio Fragile wurde der Prototyp Land on Water entwickelt. Geschützt von der Baltic Sea Bridge ermöglicht das nachhaltige, serielle Bauen einer schwimmenden Parkanlage mit individuellen Konferenzraum-Locations auf dem Wasser und die Installation von schwimmenden Gärten und Gewächshäusern sowie mäandernden Ideen-Gärten (Workshop-Locations). Best Practice & Moodboards: Land on Water, Mast DK***
DURCHATMEN	Im Sommer stehen auf den schwimmenden Gärten Liegen bereit. Ein kurzes Stück weiter in der „Marina", haben Tret- und Ruderboote, Wasserfahrräder und SUP-Boards ihre Anlegestellen. Eine schwimmende Sauna und schwimmende Schwitzhütten ermöglichen ganzjährig eine spezielle Wellnesserfahrung. Im Sommerhalbjahr ermöglicht ein durch Solarpaneele geheiztes, nach unten hin offenes Meeresschwimmbad ein nachhaltiges & warmes Schwimmerlebnis in der Ostsee. Best Practice & Moodboards: Land on Water, Mast DK, https://mast.dk/land-on-water, Arctic Bath, Schweden, Fotos: Arctic Bath, D. Holmgren, J. Jansson, A. Blomqvist https://arcticbath.se/spa-wellness/ Hotel Kollers, Millstatt****
EINKEHREN	Unter der historischen Kaimauer führt ein unterirdischer Zugang statt eines Steges zur Baltic Sea Bridge. An einer Rezeption erhalten Besuchende Zugang zum Wassersportzentrum, Tickets für Wassertaxis, Leihgeräte (Bike, Wasser-mobilität) sowie Zugang zu den schwimmenden Gärten, den Ideengärten und den Restaurants sowie der Marina, dem Schwimmbad und anderen Erlebnissen Best Practice & Moodboards: Land Ahoi, smartvoll Architects, Wien*****
BEGEGNEN	Land on Water in der Binzer Bucht zeigt prototypisch eine bedeutsame, zukunftsfitte Vision des Lebens in maritimen Regionen. Mit dem unterirdischen Seebrückenzugang entdecken Besucher eine normbrechend herausragende architektonische Gestaltung einer maritimen Seebrücke. Die schwimmenden Gärten sind eine erstaunliche Erfahrung. Gäste erleben ein energieautarkes emotional nachhaltiges maritimes Erlebnis. Best Practice & Moodboards: Die Infinite Sea Bridge ist eine Seebrücke auf der man gehen und gehen und gehen kann. Visit Aarhus******
MITNEHMEN	Eine energiepositive Erfahrung: durch den Betrieb und die Nutzung wird kurzfristig mehr Energie rückgewonnen als verbraucht. Da durch diesen Plus-Energie-Faktor langfristig sogar Graue Energie rückgewonnen wird, habe ich als Gast ein beruhigendes Gefühl, dass ich sogar durch Reisen und mit Urlaub dem Planet mehr zurückgeben als ihm nehmen kann - "Die stärkste Form der Nachhaltigkeit ist die 'emotionale Nachhaltigkeit' ". Best Practice & Moodboards: Snøhetta, Patrick Lüth, Vortrag Architektur und Tourismus, energiepositives Hotel Start, Norwegen******

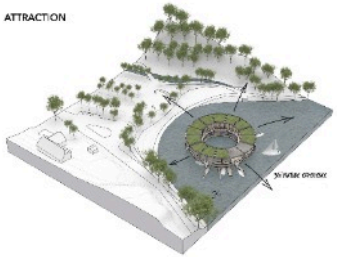
*

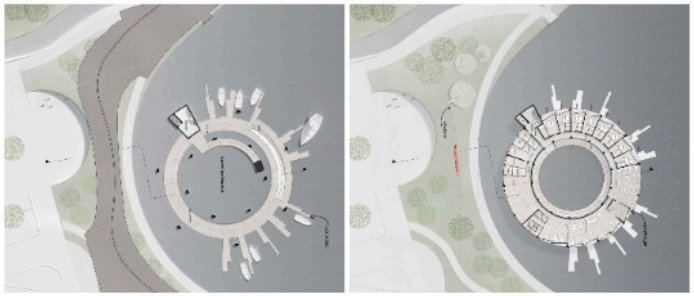


**




FUNCTIONS


ATTRACTION



***





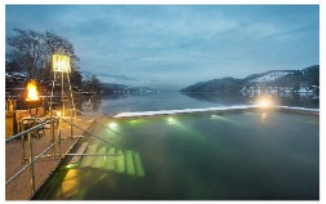



MAST

****





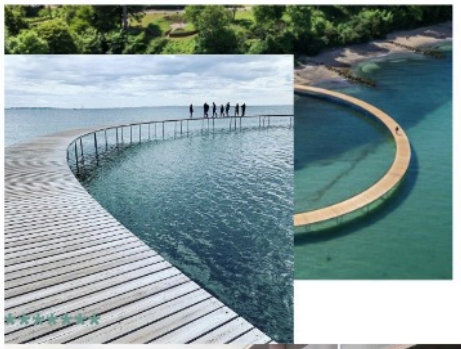



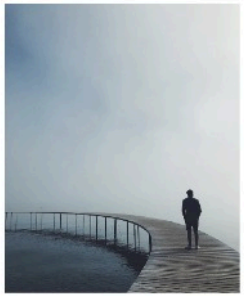
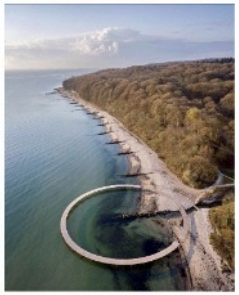
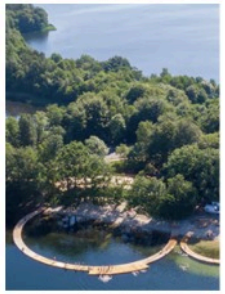
*****

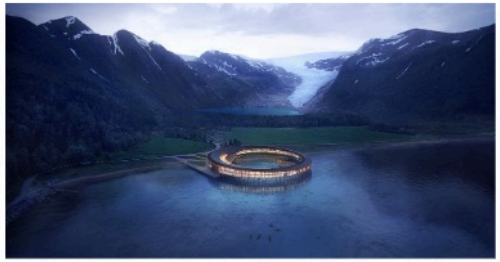


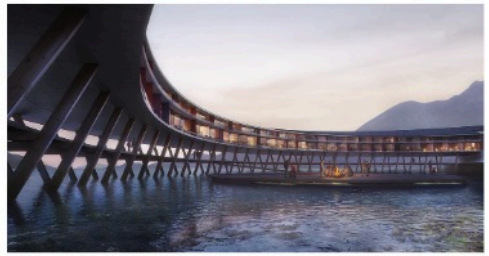



******





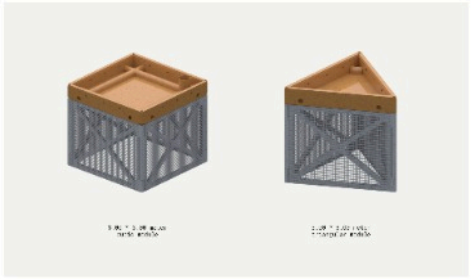


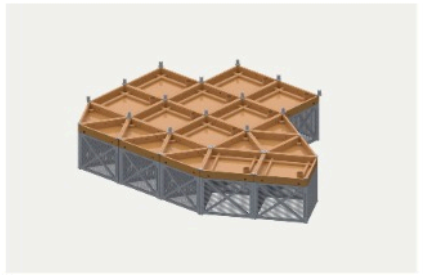
1.4. BALTIC SEA BRIDGE

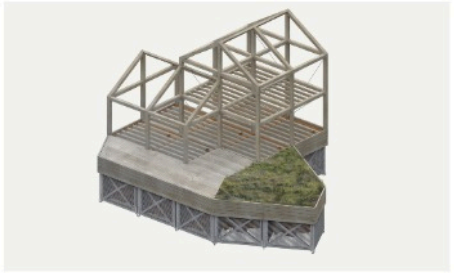
SEEBRÜCKE

Funktionsprogramm	Immer mehr Stadtplaner rund um den Globus setzen auf die urbane Erschließung des Wassers, jenseits der Küstenregionen. Mit den Copenhagen Islands entsteht zur Zeit in der dänischen Hauptstadt ein Park auf schwimmenden Inseln, die der Hafenkante vorgelagert sind. Der Entwurf stammt vom australischen Architekten Marshall Blecher, der 2021 gemeinsam mit Magnus Maarbjerg in Kopenhagen das Maritime Architecture Studio (MAST) gegründet hat. Das Architekturbüro hat ein neues modulares System für das Bauen auf dem Wasser präsentiert. Land on Water nennt sich das Pilotprojekt, das eine flexible und klimaresiliente Lösung für die urbane Erschließung von Gewässern verspricht. Das System bietet eine nachhaltige und höchst flexible Lösung, um beinahe alles auf dem Wasser zu bauen. Die Module bestehen aus verstärktem, recyceltem Kunststoff. Ihre flachen Komponenten lassen sich leicht transportieren und in unterschiedlichen Konfigurationen zusammensetzen. Das System bietet eine nachhaltige und höchst flexible Lösung, um beinahe alles auf dem Wasser zu bauen. Die Strukturen sind kreislauffähig und autark gedacht. Im Vergleich zu bisherigen Systemen benötigen sie nur einen minimalen Ressourceneinsatz. Das kunststoffbasierte Modulsystem verspricht eine Unterwasserumgebung, die wesentlich umweltverträglicher ist als bisherige betonbasierte Systeme. Während Stahl- und Betonfundamente üblicherweise mit giftigen Antifouling-Farben behandelt werden, bietet Land on water einen idealen Lebensraum für Fische und Krustentiere sowie einen Andockplatz für Muscheln und Seegras. In der Baltic Sea Bridge sollen mäandernde Konferenzräume, ein schwimmendes Restaurant und ein schwimmendes Kaffeehaus entstehen sowie schwimmende Gärten ein außergewöhnliches Park- und Naturerlebnis ermöglichen.*
Raum & Atmosphäre	Gesamte Breite der Kaimauer • Zu- und Abgänge an den Seiten und "unter" der Kaimauer hindurch geht die Seebrücke über und unter das Wasser - Erleben des Grenzbereiches Wasseroberfläche, Wellensituation • multifunktional nutzbare "Räume"/Flächen • Erweiterbar in den Innenbereich (Schwimminseln, Pods) und auch zum Meer hin • Zu öffnende Überdachungen und "Einhausungen" von Außenbereichen, hohe Transparenz v.a. zur Seeseite hin • Ganzjährigkeit • innen warm • einladend • rau außen und bewusstes Spiel der Elemente • Lichtkörper • Seebrücke in geborgener Kreisform. Schwimmende Wellenkraftwerke erzeugen aus der Brechungsbewegung der Wellen direkt Energie, die zur Versorgung der Seebrücke verwendet wird. Durch das Auf- und Ab des Wellengangs wandelt ein Generator in Bojen die Kraft der Wellen in Energie um.
Kapazitäten	• Restaurant / Café (Gastronomie unter Wasser/an der Grenze) – 200 + Sitzplätze (2/3 innen + 1/3 außen) • 3 Konferenzräume in unterschiedlichen Größen verbindbar zu großem Veranstaltungssaal – ca. 200-250 Personen • schwimmende Konferenz-/ Seminarräume • 5 Werkstatträume (Ideengärten) in unterschiedlicher Größe • 5 schwimmende Gärten (Parkanlagen) • Mit Solarpanelen / Fernwärme heizbares See-Schwimmbad • als optionale Ergänzung - Richtung Sassnitz - 1 schwimmende Baltic Sea-Wellness-Anlage mit See-Tauchbecken und 4 schwimmende Baltic Sea Saunen
Angebotsinhalte	Schiffsanleger • Wassersportzentrum (Leihe, Ausbildung, Begegnungszone für Gleichgesinnte) • Erlebnisgastronomie im/unter Wasser • Events (indoor und outdoor) • Lernprogramme, Seminare, Workshops • mietbare Konferenzlocation • Lichtspiele • Erlebniselemente zum Entdecken und Erforschen des maritimen Lebensraumes (Unterwasser, Meeresboden, Vogel- und Walbeobachtungsstation, See-Schwimmbecken mit therapeutischer Wirkung des Meereswassers inkl. Kreideanwendungen (Aussenstelle Kur Binz), ...
Zielgruppen	Tages- und Übernachtungsgäste sowie Einheimische der Binzer Bucht • Nutzung von bis zu 6.000 Personen gleichzeitig • wichtig: Der Aufenthalt auf der Brücke ist auch bei geringerer Auslastung ein angenehm positives Erlebnis
Nachfragepotentiale	Ca. 900.000 – 1.100.000 Besuchende / a - v.a. auch Mehrfachnutzende/-besuchende.
Ambiente & Services	Das schwimmende Konferenzzentrum und die schwimmenden Gärten, die sich beide energetisch selbst versorgen, schlängeln sich geschützt durch die kreisförmige Ostseebrücke, die sie umschließt, und können organisch wachsen und sich erneuern. Darüber hinaus sorgt ein Seerestaurant für das leibliche Wohl der Besucher. Ein durch Solarkollektoren beheiztes Meeresschwimmbad im Meer bietet in den Sommermonaten ein außergewöhnliches Badeerlebnis bei angenehmen Badetemperaturen. Das Ostseebad funktioniert nicht mit einem Becken, sondern ist nach unten hin offen: Warmes Wasser schwimmt auf kaltem Wasser. Hinter der Heizung verbergen sich schwimmende Edelstahlpontons, die das Bad bis zu einer Tiefe von drei Metern begrenzen. So bleibt das warme Ostseewasser oben, während das kalte Wasser unten eine natürliche Begrenzung bildet. Auf diese Weise ist es auch möglich, dass sich das erwärmte Wasservolumen einmal alle 10 Stunden austauscht. Das Meeresbad ist vergleichbar mit einer Badewanne ohne Boden, nur viel größer. Mit Bio-Energie wird das Wasser in diesem Bereich in den kühleren Monaten auf bis zu 28 Grad erwärmt. Bei dieser Temperatur kann man auch in den Sommermonaten schwimmen, und der Bademantel wird während des Schwimmens in einer Wärmebox auf Körpertemperatur erwärmt - für ein angenehmes Gefühl nach dem Seebad. Die Reinigung des Seebads erfolgt alle 10 bis 14 Tage. Dabei füllen Techniker Lufttanks mit Luft, die das Becken an die Oberfläche heben. Dann wird gereinigt, nach 3 bis 4 Stunden ist es fertig und das Becken wird wieder abgesenkt (Best Practices: Schloss Seefels Wörthersee, Hotel Hochschober, Turracher See, Hotel Weißes Rössl, Wolfgangsee).

*















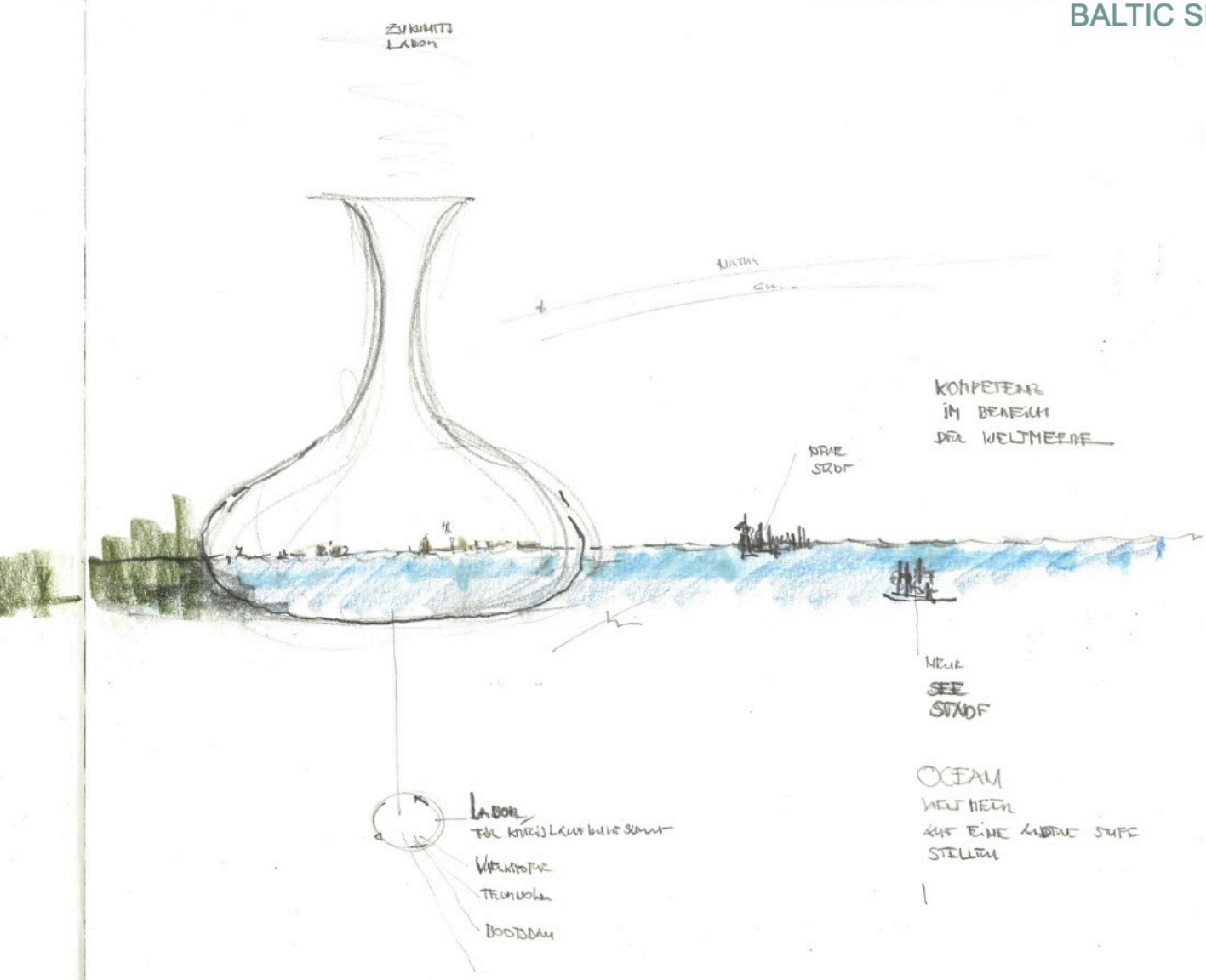


Verknüpfung mit weiteren zentralen Infrastruktur Maßnahmen	• Verknüpfung mit der Seebrücken-Gesamtstrategie der Binzer Bucht (Doppelprojekt einschließlich der Seebrücke Binz) • Wasserseitige Anlaufstelle und Start der „Baltic Sea Bridge“ • Direkte physische Verbindung zum Marktplatz / Kaimauer / Festivalgelände • Teil des dezentralen Campus-Angebotes • Verbindung / Zugang zum Wassersporthub • Mobilitätsknotenpunkt • Attraktivierung und Nachfrage für die Infrastruktur der Prora-Blöcke
Rahmenbedingungen	• Öffentliche Zugänglichkeit vs. exklusive Leistungen (Lösung: Ticketing wenn keine (wasser-)touristische Leistung gebucht ist) • Rahmenbedingungen berücksichtigen (denkmalgeschützte Kaimauer) • Blickbeziehung gewährleisten • Ganzjährige Nutzbarkeit, • Multifunktionalität • Berücksichtigung von Wassertiefe und Strömungsverhältnissen • Regelung mit dem Liegenschaftseigentümer zur Eigentumsübertragung auf die Gemeinde Binz • Nachhaltige Energieversorgung durch Wellenkraftwerke (Best Practices Bojen von CorPower, Eco Wave Power Gibraltar)
Verantwortliche & Partner	• Verantwortlich: Gemeinde Binz • Projektgruppe PRORA unter Einbindung externer Moderation • Architekten und Experten für die Besonderheiten der Küstensituation und Bauen auf dem Wasser • Schifffahrtsbehörden • Wassersportdienstleister, Gastronomen, Konferenzlocation Dienstleister Betrieb und Vermietung • Gesundheitsspezialisten, Bade- und Saunatechnik ...
Kooperations- & Finanzierungsmöglichkeit	• Prüfung von Fördermöglichkeiten für Pilotmaßnahme („Beyond sustainability“/Plus-Energie-Standort, WiMin und LFI) • Sponsoring • Einnahmen aus Vermietung (z.B. Veranstaltung), Ticketverkäufen, Gastronomiepacht, Pacht Verleihstationen und Wassersportzentrum, Wellness-Anwendungen • Shop-Einnahmen •
Monitoring / KPI	• Besucherzahlen/a • Veranstaltungen/a • Vermietungen Marina / Wassersportzentrum • Umsätze Gastronomie • Ankünfte / Abfahrten Wassermobilität • Zufriedenheit der Besuchenden über Befragungen / Erhebungen
Angestrebte Effekte	• Aktive Belebung der Nebensaison • „Place to be“ – Legendary • Wertschöpfungseffekte • Aktivierung bislang kaum oder gar nicht touristisch genutzter Räume • Innovationscharakter – „Pionierfunktion“ • Förderung Begegnung unterschiedlicher Anspruchsgruppen

2 | LERNEN FORSCHEN MICE

ZUKUNFTSWEISENDES KONFERENZZENTRUM: BALTIC SEA LAB - CO-CREATION.

WISSENS- UND KOMPETENZZENTRUM FÜR MEERESBIOLOGIE,
BALTIC SEA CAMPUS BINZER BUCHT, RÜGEN



Verständnis und Kompetenz im Bereich der Meere aufzubauen ist ein wesentlicher Aufgabenbereich der UNESCO und der BALTIC SEA LAB Initiative der Anrainer-Staaten in der Baltic Sea Region. Als Quelle von Nahrungsmitteln, Energie, Mineralien, Medikamenten, als Klimaregulierer der Erde, Heimat der größten Vielfalt an Lebewesen und Ökosystemen und als Grundlage für wirtschaftliche, soziale und ästhetische Leistungen der Menschheit haben die Ozeane zentrale Bedeutung für Klimaschutz- und Klimaanpassung und nachhaltigem Leben auf diesem Planeten. Eine Insel in der Ostsee, mit einem seltenen Binnenmeer mit innovativen und engagierten Anrainerstaaten hinsichtlich nachhaltigem Leben und Wirtschaften, ist ein perfekter Standort für ein derartiges Forschungs- und Wissensvermittlungszentrum.

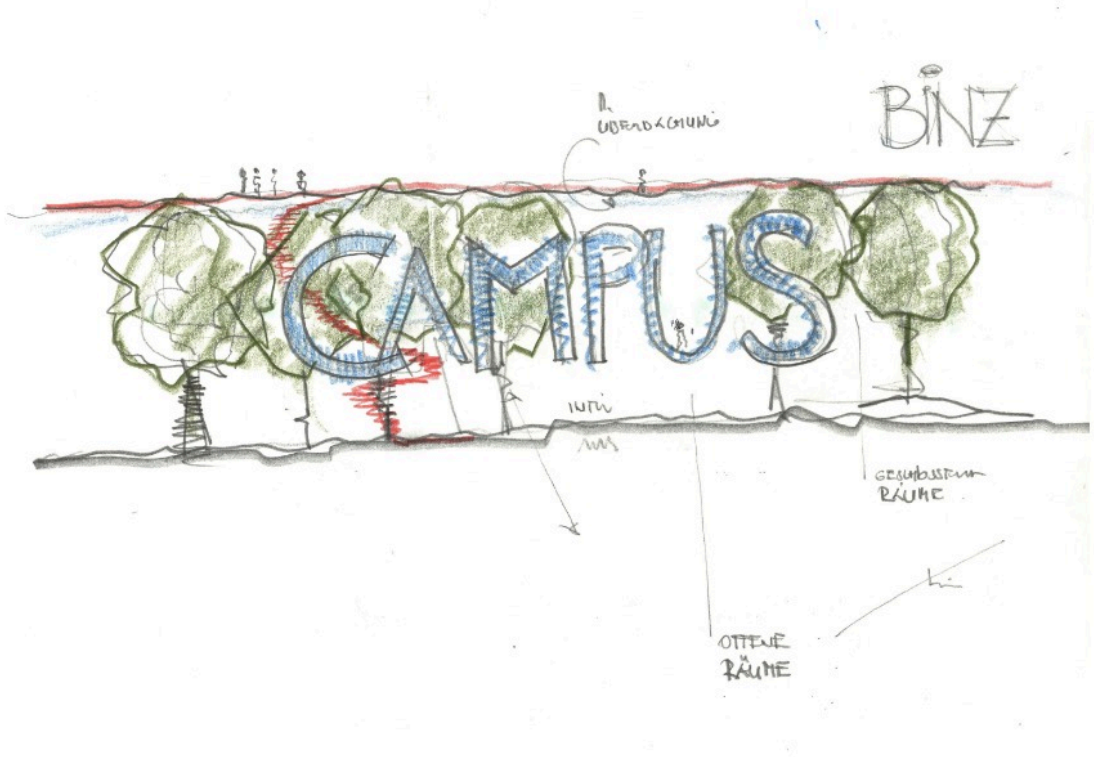
UMSETZUNG

2.1. BALTIC SEA CAMPUS (DECK)



Baltic Sea Campus – Vermittlung von Meereskompetenz

Der Ozean ist das Herzstück unseres Planeten. Mehr als zwei Drittel der Erdoberfläche sind mit Wasser bedeckt. Meerespflanzen produzieren 70 % des Sauerstoffs, den wir atmen, und die tiefen Gewässer sind die Heimat von Wildtieren und einigen der größten Lebewesen der Erde.



Die Initiative Ocean Literacy for ALL (Meereskompetenz für alle) zielt darauf ab, das Bewusstsein für die Erhaltung, Wiederherstellung und nachhaltige Nutzung unseres Ozeans und seiner Ressourcen zu schärfen und das Wissen der Weltbevölkerung über unseren globalen Ozean zu verbessern. Menschen, die sich mit dem Ozean auskennen, verstehen die Bedeutung des Ozeans für die Menschheit, können sinnvoll über den Ozean kommunizieren und gehen verantwortungsbewusster und informierter mit dem Ozean und seinen Ressourcen um. Ein besseres Wissen über die Tiefsee wird uns helfen, die Meeresressourcen nachhaltig zu bewirtschaften und zu nutzen. Dienstleistungen des Baltic Sea Campus bieten Services und Aktivitäten in sechs unterschiedliche Dimensionen an, darunter "Wissen", "Bewusstsein", "Einstellung", "Kommunikation", "Verhalten" und "Aktivismus".

2.1. BALTIC SEA CAMPUS

ANKOMMEN	Landseitiger Zugang: Welcome Center - Campus Rezeption	Seeseitiger Zugang: Wendeltreppe von der Kaimauer	Abgang / Zugang vom Promenadendeck
ENTDECKEN	Der Campus gibt Prora, Rügen, Mecklenburg-Vorpommern und dem Ostseeraum eine gänzlich neue Bedeutung in der Kreation zukunftsgewandter Produkte, in Forschung, Diskurs und lebenslangem Lernen. Er belebt den Ort und die Insel. Er ist ein sich stetig weiterentwickelnder Ort des Schaffens, des interdisziplinären und interkulturellen Zusammenkommens und der Kommunikation, mit einem Hauptort am Campusdeck der Baltic Sea Bridge und wachsenden Satelliten in der Binzer Bucht. Als maritimes Konferenzzentrum mit modernsten hybriden Interaktions- und Konferenztechnologien steht dieser inspirierende Ort des Wissens auch externen Unternehmen und Organisationen zur Verfügung und bietet mit den Hotelkapazitäten in Prora und der Binzer Bucht eine perfekte ganzjährige Veranstaltungslocation im Bereich Meetings, Inzentives, Convention und Events.	Regelmäßige Baltic Sea Ocean Festivals vermitteln ähnlich der TED-Talks Wissen und Kompetenzen zum Aufbau einer Meereskompetenz für den einzelnen. Gerade im wasserreichen Mecklenburg-Vorpommern ist diese Kompetenz rund um die nachhaltige Entwicklung des Lebens an, mit und durch die Ozeane von entscheidender Bedeutung. Best Practice: Interaktive, digitale Vermittlung von Themen der Ozeane • Eintrittszone für alle Erlebnisse im Prora Gestaltungs- und Erlebnisraum • Digitale und analoge Begegnung (zufällig und gesteuert) mit Meereslebewesen • Sinneserlebnisse • spieler-isches Entdecken und Ausprobieren • "immer wieder anders" • Überblick über die Vision einer idealtypischen, nachhaltigen Seestadt	Verbindung Historie und Zukunft des Lebens an Ozeanen • Potenziale der europäischen Ozeane, Meere und Küsten als Triebkraft für die europäische grüne Wirtschaft verstehen • Potenziale für Innovation erkennen, verbesserte Wettbewerbsfähigkeit schaffen • Chancen für hochwertige Arbeitsplätze auf der Insel Rügen und in Küstenlandschaften Mecklenburg-Vorpommerns, Deutschlands, der Baltic Sea Region, Europas, Global erkennen.
DURCHATMEN	Eine interaktive Galerie des Wissens über die Weltmeere vermittelt über mehrere digitale Touch-Screens aktuelle Initiativen, Studien, Projekte und Workshop Ergebnisse aus dem Baltic Sea Lab bzw. der Unesco Ocean Literacy for all Initiativen. Wichtiger Partner für die Vermittlung von Wissen der Ozeane ist dabei das Ozeaneum in Stralsund. Mit ihrer Außenstelle am Baltic Sea Campus vermitteln sie nicht nur spielerisch und anschaulich wertvolles Wissen über die Bedeutung der Meere für unseren Planeten. Vielmehr schaffen sie über eine Verschmelzung von digitalen und realen Meeresaquarien einen neuen spielerischen Zugang zur Wissensvermittlung über die Ozeane. Diese hybriden Aquarien stehen in den Pausenzeiten für die Teilnehmer von Meetings, Konferenzen, Veranstaltungen, Events im Baltic Sea Campus kostenlos zur aktiven Entspannung zur Verfügung.	Attraktive Pausenräume im Konferenzzentrum machen den maritimen Kontext und Wasser als wichtigsten Element auf diesem Planeten spürbar, erfahrbar und erlebbar. Hybride, interaktive Galerien des Wissens (kreative Ausstellungs-architektur mit hybriden Stelen, Bilderrahmen,...) stellen Exponate und Forschungsergebnisse des Baltic Sea Campus über die Ozeane den Campus-Teinehmer-Innen zur Verfügung.	
EINKEHREN	attraktive Pausenräume werden von den umliegenden Gastronomiebetrieben gecatered	Ein Shop mit Souvenirs, Produkten, Kunstwerken und Artefakten die Wissen zu den sieben Weltmeeren vermitteln	
BEGEGNEN	Forschungsergebnissen über die Galerien des Wissens	anderen Campus-Teilnehmenden über attraktive Pausenräume und Begegnungszonen	Ein digitales Schaufenster stellt eine digitale Verbindung in Echtzeit zu anderen Schauplätzen des Baltic Sea Labs bzw. Forschungsinstitutionen und Unesco Ocean Literacy for All Initiativen her.
MITNEHMEN	Kognitives Wissen über die Bedeutung der Ozeane Die Campusbesucher verstehen die Grundlagen der Meeresökologie und der Ökosysteme. Sie verstehen die Verbindung der Menschen mit dem Meer und dem Leben, einschließlich der Rolle des Meeres als Lieferant von Nahrung, Arbeitsplätzen, Freizeitqualität. Die Campus-Teilnehmer kennen die Grundlagen des Klimawandels und die Rolle der Ozeane bei der Regulierung unseres Klimas und verstehen die Bedrohungen für die Ozeane, wie z. B. Verschmutzung und Überfischung. Sie können die relative Fragilität vieler Ozean-Ökosysteme, wie z. B. Korallenriffe erkennen und erklären und kennen die Möglichkeiten einer nachhaltigen Nutzung der lebenden Meeresressourcen.	Sozio-emotionales Wissen menschliche Nutzung der Meere Besucher des Campus entwickeln eine emotionale Verbundenheit für die Meere und erkennen Vorteile für nachhaltige Fischerei, Auswirkungen der Menschheit auf die Ozeane (Biomasseverlust, Versauerung, Verschmutzung) und können den Wert gesunder Ozeane aufzeigen. Damit sind sie in der Lage, auf Gruppen einzuwirken, die sich an nicht nachhaltiger Produktion/Konsum von Meeresprodukten beteiligen. Nach dem Besuch sind Gäste können sie, eigene Ernährungsbedürfnisse hinterfragen, bzw. ob Ernährungs-gewohnheiten eine nachhaltige Nutzung der begrenzten Ressourcen an Meeresfrüchten ermöglichen. Sie können sich in Menschen hineinversetzen, deren Lebensunterhalt durch veränderte Fischereipraktiken beeinträchtigt wird.	Verhaltensveränderung für einen persönlichen Beitrag Besucher des Baltic Sea Campus sind in der Lage, die Abhängigkeit ihres Landes vom Meer zu verstehen und können nachhaltige Methoden wie strenge Fangquoten und Moratorien für vom Aussterben bedrohte Arten diskutieren. Sie können nachhaltig gefangene Meereslebewesen identifizieren, z. B. durch Produkte mit Umweltzeichen. Besucher des Campus sind in der Lage, sich an lokale Vertreter zu wenden, um die Überfischung als Bedrohung der lokalen Lebensgrundlagen zu diskutieren. Die Lernenden sind in der Lage, sich für die Ausweitung von Fischereiverbotszonen und Meeresschutzgebieten sowie für deren Schutz auf wissenschaftlicher Grundlage einzusetzen.

Funktionsprogramm	Die Verabschiedung eines eigenständigen Ziels der Vereinten Nationen für nachhaltige Entwicklung (SDG) zum Thema Ozean, SDG14, war ein großer Erfolg für die globale Meeresgemeinschaft. Wenn es gelingen soll, das SDG14 "Erhaltung und nachhaltige Nutzung der Ozeane, Meere und Meeresressourcen" zu erreichen und die notwendige globale Meerespolitik zur Erhaltung gesunder Meeresökosysteme umzusetzen, müssen wir auch in Deutschland eine begeisterte Fangemeinde für den Erhalt der Ozeane aufbauen. In den letzten zehn Jahren wurden viele Studien und Berichte erstellt, die die zentrale Bedeutung der Ostsee und ihrer Küsten für die Wirtschaft, die Umwelt und die Lebensqualität belegen. Sie betonen die Notwendigkeit, die Kenntnisse über die Ozeane zu verbessern, um die wirtschaftliche Stabilität und die nationale Sicherheit zu erhöhen und es der Gesellschaft zu ermöglichen, kritische Fragen im Zusammenhang mit wichtigen ozeanbezogenen Themen wie Ökologie, Handel, Energie, Klimawandel, biologische Vielfalt, das Meer und die menschliche Gesundheit sowie die Entwicklung einer nachhaltigen Zukunft zu verstehen. Die Unesco-Initiative "Meereskompetenz für alle" soll Zugang zu qualitativ hochwertiger Bildung für eine nachhaltige Entwicklung der Ozeane auf allen Ebenen und in allen sozialen Kontexten verbessert werden. Mit Ocean Literacy for all soll die Gesellschaft durch eine Neuausrichtung der Bildung verändert werden und den Menschen zu helfen, Wissen, Fähigkeiten, Werte und Verhaltensweisen zu entwickeln, die für eine nachhaltige Entwicklung der Ozeane erforderlich sind. Mit der Teilnahme an Workshops, Vorträgen, Ausbildungsinitiativen und Wissens-Festivals rund um die Bedeutung der Meere für eine nachhaltige Entwicklung im Baltic Sea Campus, werden die Teilnehmer:Innen ermutigt, verantwortungsbewusste Akteure zu sein, die Herausforderungen meistern, die kulturelle Vielfalt respektieren und zur Schaffung einer nachhaltigeren Welt beitzutragen. Der Baltic Sea Campus soll ein herausragendes thematisches Konferenz- und Kompetenzzentrum sein.
Raum & Atmosphäre	multifunktionale Räume unterschiedlicher Größe und Ausstattung • Fläche für größere Gastronomie (Kantine, die auch Externen offensteht, und die weitere dezentrale Einheiten mit versorgt >> erfordert Platz, Kühlmöglichkeiten und gute Anbindung für Zulieferer) • hoher Standard in der technischen Ausstattung (digital & analog, Eignung für Labor- und künstlerische Tätigkeit, Eignung zur digital attraktiven Vermittlung (Hologramme, digital Signage) • hohe Anforderung an einen Mix aus Funktionalität & Wohlfühlatmosphäre, Naturnähe & Wärme, Forschung & Vermittlung bei gleichzeitig nordisch-maritimen Charme und klarer Linie
Kapazitäten	• 1.500 qm für größere Veranstaltungen (multifunktional und flexibel) • Räume für 100 bis 150 Personen, die verknüpft werden können • Nutzung verschiedener Schlüsselmaßnahmen als Standorte für Veranstaltungen • Galerie als Verbindungsgang und Ausstellungsräumlichkeit
Angebotsinhalte	Ziel der UNESCO und des Baltic Sea Labs ist es, den Zugang zu qualitativ hochwertiger Bildung im Bereich der nachhaltigen Entwicklung auf allen Ebenen und in allen sozialen Kontexten zu verbessern, die Gesellschaft durch eine Neuausrichtung der Bildung zu verändern und den Menschen zu helfen, die für eine nachhaltige Entwicklung erforderlichen Kenntnisse, Fähigkeiten, Werte und Verhaltensweisen zu entwickeln. Der Einzelne wird ermutigt, als verantwortungsbewusster Akteur Herausforderungen zu meistern, die kulturelle Vielfalt zu respektieren und zur Schaffung einer nachhaltigeren Welt beizutragen. Im Campus angesiedelt ist die Verwaltung & Eventplanung des Baltic Sea Campus, es gibt Open Spaces für kreatives Arbeiten, Seminar-, Kreativ- und Workshopräume • Co-Creation-Rüme mit 3D-Drucker der neuesten Technologie, Gastronomische Versorgung (Kantine & "Speisekammer", Event-Catering) • Rückzugsort • Denk- und Arbeitsräume • Flächen für Ausstellungen, Performances, Testings und die interaktive Galerie für Meereskompetenz und Ocean Literacy • Ocean Literacy Seminare und Weiterbildungen Veranstaltungen für Fachpublikum und die breite Öffentlichkeit • ganzjährige Veranstaltungsplanung Zur Finanzierung dieser Wissensvermittlung soll an diesem Standort ein attraktives hybrides Konferenz- und Veranstaltungszentrum mit modernster Interaktions- und Konferenztechnologien auch externen Unternehmen und Organisationen aus dem gesamten Baltic Sea Raum als Kompetenzzentrum zur Verfügung stehen.
Zielgruppen	Primär: Forschende, Lernende und Lehrende aus unterschiedlichen Disziplinen im maritimen Kontext • Firmen (Kooperationen) • B2B-Gruppen • Universitäten, Hochschulen und Forschungseinrichtungen • Studierende • Workation-Gäste • Prora-Bewohner auf Zeit sekundär: Einheimische • Zuziehende • Tages- und Übernachtungsgäste aus der Binzer Bucht • B2B-Publikum, das sich für den Ort interessiert (Fachpresse u.a.)
Nachfragepotentiale	hohes Nachfragepotenzial auf Grund der Alleinstellung und der starken Zukunfts- und Gesellschaftsorientierung > Magnet für Firmen, Wissenschaftler, Laien, neugierige Besuchende
Ambiente & Services	Digitale Vernetzung und Begegnung im analogen und digitalen Raum stehen im Mittelpunkt - die Beziehungen rund um die Bedeutung der Ozeane steht im Mittelpunkt, das dazu eingesetzte Medium verliert die Bedeutung, auch gibt es keine starren Gruppen oder Teams die sich zu einem Thema beschäftigen - Co-Creation und Planet Centered Design stehen im Mittelpunkt. Boot-Camps und Jam Sessions mit spontanerTeilnahme hybrid verfügbarer interdisziplinärer Expertinnen werden veranstaltet um ausgetretene Pfade der Wissensvermittlung zu verlassen. Der Baltic Sea Campus orientiert sich an den TED Talks: das Teilen von Wissen erzeugt Nachfrage nach mehr davon.

FUNKTIONALE PROJEKTBESCHREIBUNG

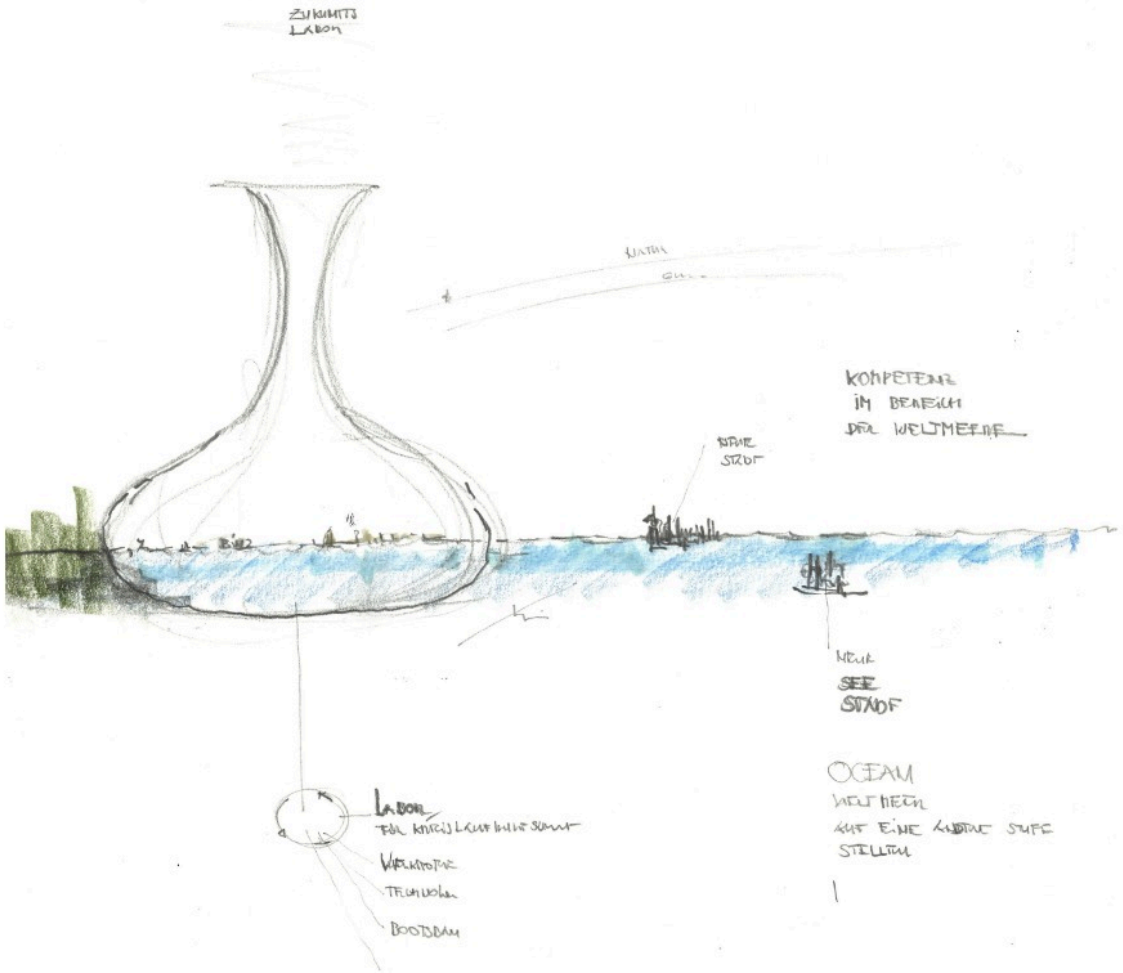
Verknüpfung mit weiteren zentralen Infrastruktur Maßnahmen	Vernetzung zu allen Angeboten von Prora-Mitte, mit zentraler Rezeption im Baltic Sea Tower, in Verbindung mit mdem Welcome Center; Nutzung von Räumlichkeiten und Möglichkeiten (indoor/outdoor) im Tower, unter der Baltic Sea Bridge, im Kunst- und Kulturwald sowie auf der Seebrücke. Verbindung auich zu den Übernachtungsangeboten am Standort für mehrtätige Veranstaltungen / Kurse sowie zu allen gastronoimischen Angeboten
Rahmenbedingungen	• bauliche Möglichkeiten und Hürden im Altbestand • Denkmalschutz • Ausstattung auch für Laborbedingungen • Ganzjährigkeit • Technik für jegliche Art moderner Veranstaltungsformate
Verantwortliche & Partner	• Gemeinde Binz • Projektgruppe PRORA • Architekten • Firmen • Ozeaneum Stralsund (NEU Aussenstelle Binz) • Hochschulen • Science Center
Kooperations- & Finanzierungsmöglichkeit	• Firmenkooperationen • Wissenschaftskooperationen • EU-Förderung, Baltic Sea-Förderungen • Unesco (Ocean Literacy) • Land Mecklenburg-Vorpommern (Ozeaneum) • Teilnahmegebühren • Baltic Sea Experten Talks
Monitoring / KPI	• Auslastung der Räume • Anzahl Kooperationen • Anzahl an Seminaren/Kursen/a • Erfolg der Projekte und Modelle
Angestrebte Effekte	• Aktive Belebung der Nebensaison • „Place to be“ – Legendary • Wertschöpfungseffekte • Aktivierung bislang kaum oder gar nicht touristisch genutzter Räume • Innovationscharakter – „Pionierfunktion“ • Förderung Begegnung unterschiedlicher Anspruchsgruppen • Aktivierung von Folgemaßnahmen • Ansiedelungseffekte • Imageeffekt

2.2.
BALTIC SEA LAB
CO-CULTURE & CO-CREATION



Forschen für die Zukunft. Das Reallabor.

Ein Reallabor für interessierte Menschen und Institutionen aus unterschiedlichsten Disziplinen aus Wirtschaft, Wissenschaft, Kunst, das vernetzt, um gemeinsam neue, kreative und zukunftsfähige, innovative und nachhaltige Wirtschafts- und Gesellschaftsmodelle rund um das Leben an den Meeren und in der Baltic Sea Region zu entwickeln.



*



Baltic Sea Lab scheme (Image credit: Department of Seaweed).

2.2. BALTIC SEA LAB

ANKOMMEN		Landseitiger Zugang: Welcome Center - Campus Rezeption		Seeseitiger Zugang: Wendeltreppe von der Kaimauer		Abgang / Zugang vom Promenadendeck
ENTDECKEN		Entwicklungslabor für Integrierte Zukunftsmobilität (Wasser / Land / Luft) und für 'Zukunft Leben in Küstenregionen' Entwicklungslabor für Regenerative Kreislaufwirtschaft in maritimen Lebensregionen		Entwicklungslabor für Identitäts- und Diversitätsforschung an der Ostsee • Entwicklungslabor für neue Lernformate		Entwicklung neuer innovativer Produkte, z.B. unter dem Aspekt "beyond sustainability" (Themen: Energie, Mobilität, Lebensformen im maritimen Kontext)
DURCHATMEN		Aktiv kreative Pausenräume mit Schaukeln für Erwachsene, spielerischen Pausenaktivitäten und einer Bücherei mit Literatur von Schriftsteller:Innen aus der Baltic Sea Region.		kleine Rückzugs-Oasen für Power-Napa, Naturberührungen (tree in room) und Momenten der Stille, als Inspirationsmotor und Quelle der Kreativität		Frischlufttanken am Promenadendeck
EINKEHREN		attraktive Pausenräume werden von den umliegenden Gastronomiebetrieben gecatered				Im Baltic Sea Food Lab gibt es täglich zwei geschmacklich unterschiedliche Gerichte aus dem Kochbuch 'More-than-Sea Food Futures'. Ebenso werden drei weitere traditionelle Gerichte aus der Baltic Sea Region von den Köchen neu und zukunftsfähig interpretiert.
BEGEGNEN		Co-Creation-Spaces stehen für die Werte Partizipation, Open Innovation, Diskurs, Diversität und Transparenz. Durch die langfristige Perspektive sollen sie dauerhafte Einrichtungen für längerfristige Kooperationen und Begegnungen mit Gleichgesinnten darstellen. In unserer Zeit ist Kreativität eine unverzichtbare Kernkompetenz, sie ist die Triebfeder jeder innovativen Idee. So verlangt die Wissensökonomie des 21. Jahrhunderts neue Formen der Zusammenarbeit: Kooperation. Der Co-Creation-Space im Baltic Sea Lab ist mehr als nur einen Raum, sondern eine Anordnung von physischen und digitalen Räumen. Sie repräsentieren Wissenschaft und Forschung, Research und Development, Co-Working und Co-Creation, gewinnorientierte Wirtschaft und gemeinwohlorientierte Ökonomie. Der Co-Creation-Space verbindet Dialog, Erfahrung und Kreation rund um maritime Lebensräume. Das Baltic Sea Lab wird zu einem Ort für maritime Unternehmen und erfolgsversprechenden Start-Ups im Baltic Sea Raum. Sie denken die Nutzung der Meeresressourcen neu, und gestalten Lebensräume an der Ostsee innovativ. Von Top down zu Bottom-Up!				
MITNEHMEN		Angesichts der Tatsache, dass die Ernährungsgewohnheiten der Menschen eine der Hauptursachen für den Klimawandel sind, werden die Teilnehmer des Workshops aufgefordert, gemeinsam Szenarien und Collagen zu erstellen, in denen sie sich alternative Ernährungsgewohnheiten vorstellen, die ökosoziale Nachhaltigkeit in den Vordergrund stellen und mehr als nur menschliche Perspektiven berücksichtigen. Neben den persönlichen Kocherfahrungen aus den Ergebnissen des Workshops entsteht ein gemeinschaftliches "More-than-Sea Food Futures"-Kochbuch mit elf experimentellen Rezepten zusammengestellt, die die Vorstellungskraft anregen und zum kritischen Nachdenken darüber anregen sollen, wie menschliche Ernährungspraktiken anders sein könnten, um eine relationale Ernährung zu unterstützen.				

Funktionsprogramm	Im Baltic Sea Lab werden ko-kreative Wege und Instrumente entwickelt, um die Menschen zur Förderung der Meeresgesundheit zu aktivieren. Das Hauptziel des heute bereits unter Tourismus- und Forschungsorganisationen der Baltic Sea Region bestehenden Projekts ist der Aufbau eines Netzwerks von Interessengruppen in Deutschland und mit anderen Baltic Sea Initiativen der Ostsee-Anreinerstaaten, die bereit sind, für ihre lokale Meeresumwelt durch ko-kreatives Engagement für eine nachhaltige Entwicklung beizutragen. Co-Kreative Aktivitäten sind ein wichtiger Bestandteil des Baltic Sea Labs. Kreative Initiativen bieten einzigartige Möglichkeiten des Engagements, um die Gemeinschaften in der Baltic Sea Region mit ihren lokalen Meeren zu verbinden; dennoch werden diese Praktiken oft nur einmal ausgeführt und sind an die räumliche und zeitliche Reichweite des Künstlers oder Designers gebunden. Mit dem Baltic Sea Lab sollen kreative Projekte und Formate eine Serie des Engagements für die Gesundheit der Meere hervorbringen, die an die Insel Rügen, die Möglichkeiten Mecklenburg-Vorpommern und an die Kompetenzen der deutschen Gesellschaft anknüpfen. Kreative Initiativen im Baltic Sea Lab auf Rügen sollen künftig Möglichkeiten eines gemeinschaftlichen Engagements für den Erhalt der Meeresumwelt bieten und um die lokalen Gemeinschaften im Baltic Sea Raum zu verbinden. Da kreative Initiativen oft nur einmal ausgeführt werden und an die räumliche und zeitliche Reichweite des Künstlers oder Designers gebunden sind, sollen im Baltic Sea Lab mit verschiedenen meeresbezogenen Stakeholdern langfristige Bühnen entwickelt werden um diese kreativen Initiativen einer breiten Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Der Baltic Sea Campus bietet dazu künftig eine Reihe kreativer Ansätze zur Erforschung einer nachhaltigen Entwicklung der Weltmeere.
Raum & Atmosphäre	
Kapazitäten	• 1.500 qm für größere Veranstaltungen (multifunktional und flexibel) • Räume für 100 bis 150 Personen, die verknüpft werden können • Nutzung Verbindungsgang als Galerie und Standort für Veranstaltungen • Rückzugsorte für individuelle Forschung / Co-Working / Co-Crafting / Co-Culture Initiativen
Angebotsinhalte	Angebote des Baltic Sea Labs bestehen aus drei großen Schwerpunkten: kreative Lösungen in drei Bereichen zu erarbeiten: 1) Wissen 2) Handeln 3) Schützen. Handeln: Ein Beispiel für eine kreative Angebotsgestaltung zur Teilhabe der Öffentlicheit ist die ko-kreative Veranstaltung "Ein Moment mit dem Meer". Sie lädt Einzelpersonen und Gruppen ein, einen Moment lang über und mit der Ostsee nachzudenken. Anlässlich des Tages der Ostsee ruft die Veranstaltung auf, Botschaften der Liebe, der Sorge, der Dankbarkeit, des Bekenntnisses und/oder der Angst für das Meer zu senden und mit Kreide auf Felsen entlang der Ostseeküste zu schreiben. Wissen: Ein Beispiel für eine kreative künstlerische Wissensvermittlung sind Kunstwerke aus Seegras, die in Kunstausstellungen im Baltic Sea Raum jährlich ausgezeichnet werden. Best Practice: CreaTures, * https://creatures-eu.org/productions/baltic-sea-lab/ Im September 2021 enthüllten die Autoren des Baltic Sea Lab den Meeresalgenschrein - eine kollektive Skulptur, die die laufende praxisbasierte Forschung und Erforschung von Algen und Meeresalgen dokumentiert, die gemeinsam mit Studenten und Mitarbeitern der Aalto-Universität und der Universität Helsinki durchgeführt wird. Die Co-Autoren des Schreins verbinden ihr Fachwissen in den Bereichen Design, Meeresbiologie und Chemie, um das Publikum mit Themen wie Meereskunde, Materialentwicklung und der Bedeutung von Algen vertraut zu machen. Der Schrein, der im Rahmen der Helsinki Design Week 2021 ausgestellt wird, soll die Fähigkeit der Menschen verändern und fördern, sich um ihre Umgebung zu kümmern und dabei übermenschliche Werte und Interessen zu berücksichtigen.
Zielgruppen	primär: Forschende, Lernende und Lehrende aus unterschiedlichen Disziplinen • Firmen (Kooperationen) • B2B-Gruppen • Universitäten, Hochschulen und Forschungseinrichtungen • Studierende • Workation-Gäste • Prora-Bewohner auf Zeit sekundär: Einheimische • Zuziehende • Tages- und Übernachtungsgäste aus der Binzer Bucht • B2B-Publikum, das sich für den Ort interessiert (Fachpresse u.a.)
Nachfragepotentiale	hohes Nachfragepotenzial auf Grund der Alleinstellung und der starken Zukunfts- und Gesellschaftsorientierung > Magnet für Firmen, Wissenschaftler, Laien, neugierige Besuchende
Ambiente & Services	inspirierendes Ambiente, viel Licht, unkonventionelle Workshop-Atmosphären und unterschiedlichste Kreativmaterialien / Gestaltungs-Werkzeuge unterstützen kreative Prozesse der Teilnehmenden am Baltic Sea Lab. Mehrere 3D-Drucker (inklusive Lebensmittel-Druck) verbinden künstliche Intelligenz mit maritimen Ausgangsstoffen und analogen Kreativprozessen.

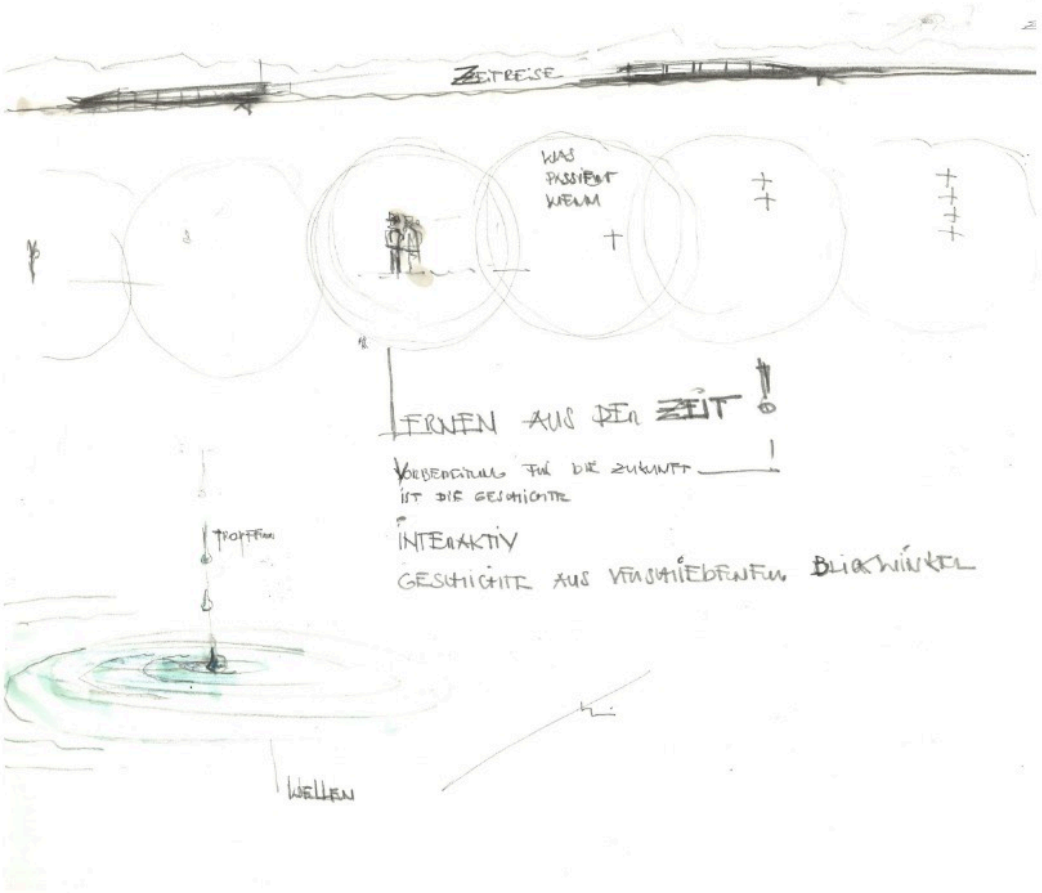
Verknüpfung mit weiteren zentralen Infrastruktur Maßnahmen	• LABs und kleinere Seminar-/Vermittlungsräume u.a. im Gefüge der seeseitigen Anbindung • Werkstätten, die über das Headquarter hinausgehen und z.B. auch in Hafenarealen angesiedelt sein können • Einzelveranstaltungen im öffentlichen Raum, z.B. auch mal im Kontext von Marktplatz und Kaimauer sowie in Binz • Übernachtung von Teilnehmenden/Forschenden/Lehrenden in bestehenden Beherbergungseinheiten (Apartments, Jugendherberge) und neu zu schaffenden (Hotel, Camp, ...)
Rahmenbedingungen	• bauliche Möglichkeiten und Hürden im Altbestand • Denkmalschutz • Ausstattung auch für Laborbedingungen • Ganzjährigkeit • Technik für jegliche Art moderner Veranstaltungsformate
Verantwortliche & Partner	• Gemeinde Binz • Projektgruppe PRORA • Architekten • Firmen • Ozeaneum Stralsund (NEU Aussenstelle Binz) • Hochschulen • Science Center
Kooperations- & Finanzierungsmöglichkeit	• Firmenkooperationen • Wissenschaftskooperationen • EU-Förderung, Baltic Sea-Förderungen • Unesco (Ocean Literacy) • Land Mecklenburg-Vorpommern (Ozeaneum) • Teilnahmegebühren • Baltic Sea Experten Talks
Monitoring / KPI	• Auslastung der Räume • Anzahl Kooperationen • Anzahl an Seminaren/Kursen/a • Erfolg der Projekte und Modelle
Angestrebte Effekte	• Aktive Belebung der Nebensaison • „Place to be“ – Legendary • Wertschöpfungseffekte • Aktivierung bislang kaum oder gar nicht touristisch genutzter Räume • Innovationscharakter – „Pionierfunktion“ • Förderung Begegnung unterschiedlicher Anspruchsgruppen • Aktivierung von Folgemaßnahmen • Ansiedelungseffekte • Imageeffekt

2.3.
MUSEUMSZONE
TRANSFORMATION



Museumszone. Neu aufgeladen für die Zukunft.

Die Vermittlung der Geschichte des Ortes lässt die Besucher auf eine interaktive Zeitreise in die Vergangenheit und in die Zukunft Proras gehen. Die Museumszone im Block fünf von Prora ist eine Neuinterpretation der Wissensvermittlung und ein Live-Höhepunkt im digitalen Strom.



Die Museumsguides in der Museumszone Prora lassen die Besucher kreativ sein, erzählen Geschichten von der Rolle der Binzer Bucht und der Insel Rügen im Baltischen Raum und an der Ostsee.

In der Museumszone werden Orte geschaffen, wo in wertvollen Begegnungen das Morgen diskutiert wird. Durch Qualität dieser Erfahrungen wird die Neugierde der Besucherinnen nach mehr Wissen geweckt. Diese werden animiert das Schicksal selbst in die Hand zu nehmen und sich die Zukunft selbst zu erschließen.

Die Geschichte dieses Ortes dient dazu, auf die Zukunft vorzubereiten und die Sehnsucht nach Orientierung zu stillen: Die Museumszone Prora nimmt sich Anleihen aus den diffizilen Ereignissen der Vergangenheit an diesem Ort. Ziel ist es als interaktives, strak partizipativ orientiertes Museum den Besuchenden und vor allem der Jugend eine Vision zur Zukunft im Baltischen Raum zu geben.

2.3. MUSEUMSZONE

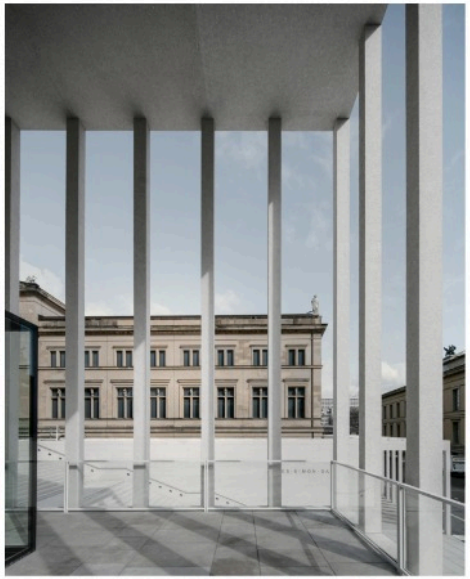
ANKOMMEN		Der Block Fünf von Prora bleibt zu Dokumentationszwecken weitgehend in seiner ursprünglichen Form bestehen, die Vorplätze werden aber durch architektonisch anspruchsvolle Ausstellungszentren als bemerkbare Museums-Zone schon beim Eintreffen erkannt		Ein zentraler Eingangsbereich nach der Jugendherberge auf dem Prora Vorplatz verteilt die Besucher und die unterschiedlichen Ausstellungsbereiche der Museumszone Prora.		Ausreichende Toilettenanlagen garantieren vor allem im Ankunftsbereich einen hohen Wohlfühlfaktor vor allem für das Ankommen von Busreisenden bzw. ÖPNV-Anreisenden.
ENTDECKEN		Storytelling in der Museumszone mit fünf Ausstellungsschwerpunkten & als Erlebnismuseen neu gestalteten Attraktionen: • Im Prora Zentrum wird die teils dramatische und diffizile Entstehungs- und Nutzungs-Geschichte spürbar und emotional bewegend erfahrbar: Von den Planungen für das „Seebad der 20.000", der Nutzung während des Zweiten Weltkrieges unter äußerst schlechten Lebensbedingungen und minimaler Ernährung der eingesetzten Zwangsarbeiter, der Nutzung als Truppenübungsgelände und militärisches Sperrgebiet, als Erinnerungsort für Wehrdienstverweigerer und Bausoldaten, sowie der diffizilen Sanierung ab den 90er Jahren des letzten Jahrhunderts. • Das Dokumentationszentrum Prora fokussiert die Auseinandersetzung der NS- und NVA-Geschichte des Gebäudes • Im DDR-Museum erfahren Sie dann wiederum Wissenswertes über den Alltag in der DDR und die Bedeutung der Kunst und Kultur als Instrument des Widerstands bis zur Nutzung als Propaganda-Instrument • Auch das Oldtimer Museum Prora findet eine neue Heimat im Vorplatzbereich der Museumszone Prora: Der Rundgang durch die 40 Jahre geteilte deutsche Automobilgeschichte von 1949 bis 1989 dokumentiert eine wechselvolle Ära. Sie zeugt vom Einfallsreichtum der Konstrukteure, die trotz extremen Mangels Neues vollbrachten. In einem Ost-West-Vergleich werden über 80 Pkw und deren Besonderheiten typisiert. Der VIP unter diesen Autos ist zweifelsohne der Volvo 264 TE, die Staatskarosse der DDR. • Das NVA-Museum Rügen lädt ein zur militärtechnischen Zeitreise in die zweite Hälfte des 20. Jahrhunderts. In den Zeiten des Kalten Krieges gehörte die NVA, die Nationale Volksarmee der DDR, zu einer der am besten ausgerüsteten Armeen des Ostblocks mit Tausenden von Panzern, Flugzeugen und vielen anderen Fahrzeugen. Ein Großteil der Technik wurde nach der Wende verschrottet. Und das, was übrig blieb, ist heute auf der ganzen Welt verteilt. Nur wenige Exemplare der robusten Fahrzeuge sind hierzulande noch erhalten im NVA-Museum Rügen in Prora zu bestaunen.		Spielerische Erfahrungen durch innovative & emotionale Ausstellungsarchitektur: • Interaktivität: Virtuelle Spaziergänge in Baltische Städte via Live-Cams Schaltung in Partner-Städten • Interaktive Zeitreisen in Form von Extended Reality und mit Hologrammen animierter Ausstellungsarchitektur • spielerische Lernerfahrungen statt Konfrontation mit statischen Bildern und Textbausteinen sind zentraler Erfolgsfaktor der neuen Ausstellungsarchitektur. • Ästhetische Erfahrungen werden durch Blickpunkte und Sichtachsen in der architektonischen Öffnung des bestehenden Prora-Gebäudes bzw. der im Vorbereich des Areals neu gebauten Ausstellungsflächen hergestellt. Transformative Erfahrungen durch eine neue Form der Kuratierung: • Ziel der Museumszone ist es die kulturelle Arbeit zwischen den integrierten Ausstellungskonzepten effizienter und wirkungsvoller zu organisieren, gestalten, vermitteln und mit anderen gesellschaft-lichen Feldern zu verbinden. • Als Zwischenräume werden kooperative Handlungsbereiche verstan-den, welche noch keine klare Definition besitzen, da sie erst durch den Prozess der Zusammenarbeit zu neuartigen organisationalen, kulturellen und künstlerischen Positionen finden. Beispiele sind neue Verbindungen zwischen musealer Arbeit und Wissenschaft, Bildung, digitaler Transformation, Stadtentwicklung oder sozialer Arbeit. • Eine wichtige Aufgabe ist dabei das Auf brechen vorhandener »Silos« bzw. »Blasen«, um kollaborative Arbeit zu ermöglichen, die über den eigenen musealen Tellerrand hinausgeht. • Die Museumszone soll eine neue Relevanz für museale Arbeit erzeugen, indem sie bestehende Grundstrukturen durch Transformation stärkt ohne auf normative Handlungsmuster zu setzen. Museale Arbeitsprozesse nehmen somit gegenüber Politik, Wirtschaft sowie Gesellschaft eine aktive Moderationsrolle ein. Sie ist ermöglicht Teilhabe, indem sie Räume und Strukturen auf ihre Durchlässigkeit für verschiedene gesellschaftliche Gruppen befragt und wo möglich verändert oder öffnet. Und schließlich soll die Museumszone künftig auch Start- und Ankerpunkte für neue Formen der Zusammenarbeit finden und bieten.		Openness: Die historische Bedeutung des sensiblen Ortes wird durch eine innovative museale Inszenierung gewürdigt, die sich nicht nur mit der Geschichte sondern vielmehr mit der Zukunft auseinandersetzt & Besuchende interaktiv involviert: • Die bewegte und bewegende Geschichte von Prora wird als Begegnungszone für Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene genützt, um offen die multinationale Gesellschaft im baltischen Raum in eine gemeinsame erstrebenswerte Zukunft zu trans-formieren. Ähnlich eines "EU-Parlaments der Jugend" werden politische Anliegen der Jugend in den Nationen des Baltischen Raums gesammelt, von Besuchern auf deren Zukunftsfähigkeit bewertet und einer breiten Öffentlichkeit zuführt. • In Zukunfts-Werkstätten, interaktiven virtuellen und Vor-Ort-Begegnungen mit BesucherInnen aus anderen Wissenschafts-, Kultur- und Dokumentations-Zentren im baltischen Raum, lassen Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene eine wünschenswerte gemeinsame Zukunft der Länder im baltischen Raum entstehen. Mit Hilfe von künstlicher Intelligenz entstehen Installationen und eine Landkarte der Ideen sowie Belegexemplare eines erstrebenswerten Zusammenlebens der Nationen im baltischen Raum. • Im Zentrum der transformativen neuen musealen Inszenierung stehen "Design for the Planet' Initiativen, die eine inklusive, diverse und multikulturelle Gemeinschaft der Anrainerstaaten am baltischen Meer anstreben. In Design Jams, Barcamps und interaktiven Talk-Formaten entstehen Beteiligungsformate vor Ort, die im digitalen Strom globale internationale Aufmerksamkeit erlangen. • Grundlage von wissenschaftlich begleiteten Zeitreisen in eine gemeinsame baltische Zukunft sind die dokumentierten Erfolge der Geschichte die nach Beendigung militärischer Auseinandersetzungen und Beilegung von nationalen Konflikten aus den Friedensinitiativen und sozialen Errungenschaften der Aufbaujahre in den vergangenen Jahrhunderten europäischer Geschichte
DURCHATMEN		Attraktive Rastbereiche, Ruhezonen & Chillbereiche mit individualisierterer musikalisch unterlegter Lounge-Atmosphäre schaffen eine neue Qualität eines Museumsbesuches und spielen mit der Botschaft "The Sound of Binz".		Neben der Vermittlung sind Entspannungs- und Erholungszonen eine zentrale Anforderung an die Besucherleitung und -lenkung durch die Ausstellungsbereiche. Vitalisierungs-Zonen, Chill-Areale und mobile, tragbare Sitzgelegenheiten stellen einen hohen Wohlfühlfaktor sicher.		

2.3. MUSEUMSZONE

EINKEHREN		In Form von fünf Foodtrucks wird thematisch am jeweiligen Ausstellungsdesign angedockt. Essen an diesen Foodtrucks soll dabei nicht als rationale Verpflegung verstanden werden, sondern vielmehr die Gewohnheiten, das Verlangen und die Identität der jeweils erzählten Geschichte abbilden.		In einer loungeartige Begegnungszone mit Dachterasse befindet sich ein Kaffeehaus mit Mehlspeisen aus allen Nationen im baltischen Raum.		Angeschlossen an die Lounge / Begegnungszone ist ein Selbstbedienungsrestaurant dass Speisen aus allen Anrainer-staaten im baltischen Raum zur Konsumation im Lounge-Bereich / Dachterrasse / als To-Go / Take Away Food anbietet
BEGEGNEN		• Im obersten Stock des Block 5 soll eine loungeartige Begegnungszone inklusive einer attraktiven Dachterasse entstehen		• Geselligkeit soll in den Loungebereichen und auf der Dachterasse bzw. an den fünf Foodtrucks im zentralen Foodcourt im Eingangs/Ausgangsbereich der Museumszone stattfinden. "Museen sind demokratisierende, integrative und vielstimmige Räume für den kritischen Dialog über die Vergangenheit und die Zukunft. ... Sie sind partizipativ und transparent und arbeiten in aktiver Partnerschaft mit und für verschiedene Gemeinschaften, um zu sammeln, zu bewahren, zu sammeln, zu bewahren, zu erforschen, zu interpretieren, auszustellen und das Verständnis für die Welt zu verbessern, mit dem Ziel, einen Beitrag zur Menschenwürde und sozialen Gerechtigkeit, zur globalen Gleichheit und zum planetarisches Wohlergehen." (ICOM 2019: 15.10.2019)		• Die Museumszone Prora – respektive deren Kulturinstitutionen – sollen sich als Orte verstehen, in denen es wieder möglich wird, um Bedeutung zu verhandeln, als Orte, die immer wieder die Frage nach der Deutungshoheit stellen und sich dabei auch selbst in Frage stellen. Als Orte an denen die New Literacies unbedarft diskutiert, erlernt, erprobt und hinterfragt werden können. Die Ausstellungen der Museumszone Prora agieren dabei als soziale "Zwischenräume", als Möglichkeitsräume zwischen Null und Eins, in denen gesellschaftliche Utopien gedacht, erprobt und auch wieder verworfen werden können.
MITNEHMEN		Auch das Verlassen der Museumszone erfolgt über den zentralen Bereich am Vorplatz des Prora-Block fünf, in dem ein Museums-Shop Lust auf den Besuch der anderen Ausstellungsbereiche macht (Wiederholungsbesuche aktiviert) und die Umsetzung eines attraktiven Souvenir und Merchandising Konzeptes ermöglicht				

Best Practice 1: Die James-Simon-Galerie von David Chipperfield Architects ist ein eigenständiges Museum, fungiert aber auch als Bindeglied innerhalb des renommierten Berliner Kulturviertels Museumsinsel. Fotos: © Simon Menges

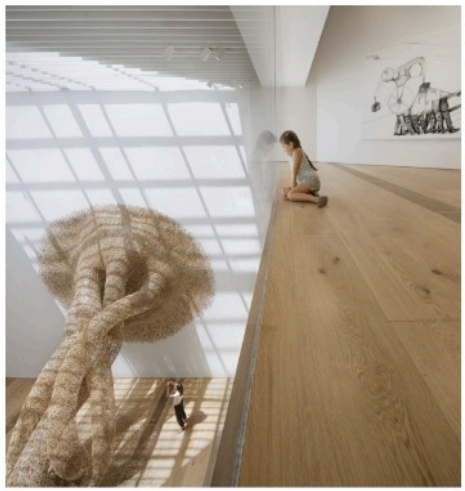






Best Practice 2: Einfache Formen machen das Odunpazari Modern Museum von Kengo Kuma and Associates zu einer Erfahrung, die seine Lage in terrassenartigen Stadtgebiet nützt und gezielt Aussichten und Blickachsen auf städtische Areale in die Gestaltung integriert . Fotos: links © NAARO; mittig © Batuhan Keskiner; rechts © Kayhan Kaygusuz





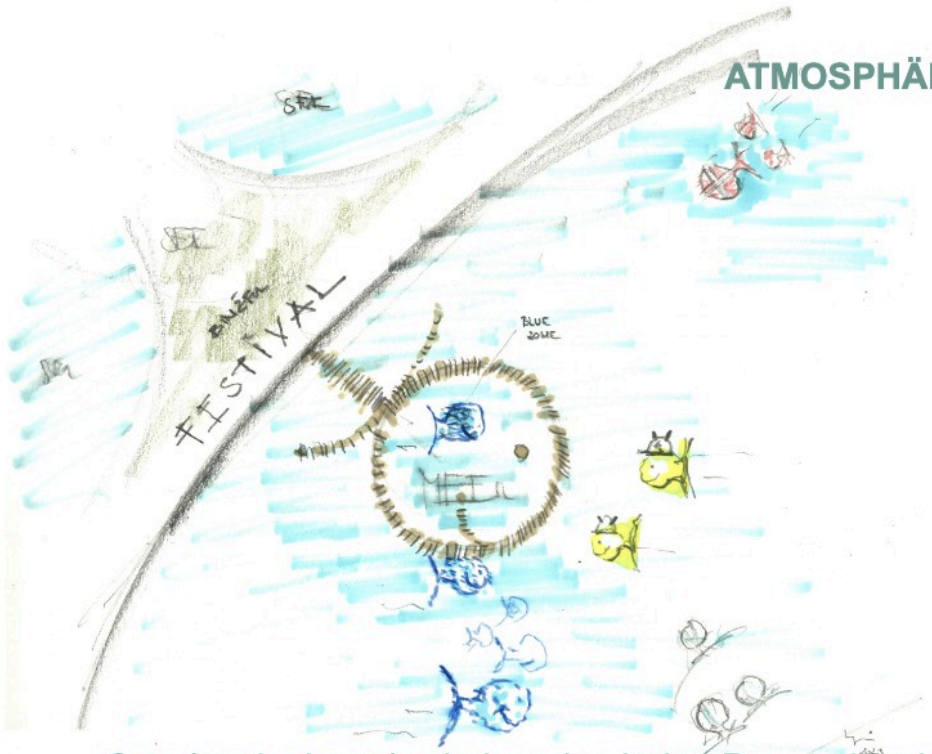


Funktionsprogramm	Unterschiedlich große Räume sollen den Kuratoren variable Ausstellungsformate ermöglichen. Mehrere Foyers und Begegnungsräume, Erholungszonen und interaktive Wissensareale sollen in der planerischen Entwicklung eine gebührende Bedeutung erhalten. Wichtig ist flexible Nutzungsmöglichkeiten zu garantieren, damit, insbesondere bei wechselnden Ausstellungen oder wenn die Sammlungen später erweitert werden ausreichend gestalterische Optionen für die Museumskuratoren und Ausstellungsarchitektinnen vorhanden sind. Interaktive, virtuelle Zeitreisen, Augmented und Extended Reality Installationen, digitale Kunstobjekte, Partizipation Ausstellungsräume mit künstlicher Intelligenz, 3D-Druckern und Begegnungszonen. Entspannungszonen, viele Sitz-, Lounge- und Ruhebereiche mit hoher atmosphärischer Qualität. Innovative Museums-Restauration mit Speisen aus dem baltischen Raum.
Raum & Atmosphäre	Neben der funktionalen Komponente spielt die Gestaltung selbst eine wichtige Rolle um diesem Ort als Vermittlungsraum "legendär" Es gibt verschiedene gelungene, aber auch abschreckende Beispiele für die Einbettung neuer Museen in einen gegebenen Stadtraum. Kein Protz aus Demut vor der Geschichte, viel Funktion für die radikale Neukonzeption von musealen Ausstellungsarchitekturen und die Lage des Ortes (Meerblick mit Tageslicht) sind zentrale Anforderungen an die atmosphärische Neugestaltung der Museumszone Prora. Die museale Architektursprache in Prora sollte als bescheidene Lösung sich unaufdringlich in die vorhandenen Strukturen integrieren und weitgehend den Originalzustand erhalten (Beispiel Jugendherberge Prora). Neben den Innenräumen ist auch auf eine atmosphärische Gestaltung des Außenraums zu achten. Auf den Vorplätzen soll es Möglichkeiten für Kunst-Aktionen, Diskussionen und Kultur-Veranstaltungen geben. Neben vielen logistischen Feinheiten wie Behindertengerechtigkeit, Außendämmung und Belüftung muss der Museumsarchitekt in Prora vor allem Lichtfragen berücksichtigen: Kunstlicht und Tageslicht in ausgewogener Konzeption sind nötig - moderne Museen brauchen beides: gedämpftes Kunstlicht für die Grafik, große Räume mit natürlichem Licht für die Bild-Darstellungen, wechselnde Lichtverhältnisse für die Skulpturen und die Performance, abgedunkelte Boxen (oder nur Monitore) für die Videokunst. Für moderne Vermittlungsarbeit ist viel Weißraum nach wie vor die überzeugendste Lösung. So sollten große Fenster, daneben aber auch reine Innenräume für ausgezeichnete Tageslichtverhältnisse sorgen und weiße, großflächige Wände die Ausstellungsobjekte in den Mittelpunkt rücken. Ebenso wichtig ist es, eine Wechselwirkung zwischen Architektur und Ausstellungsobjekten zu erreichen: So kann eine im Design zurückhaltende Gebäudehülle die Objekte umso mehr erstrahlen lassen. Es ist jedoch auch möglich, dass die Museumsarchitektur in eine Wechselwirkung mit den Exponaten tritt.
Kapazitäten	Die Gesamtkapazitäten können zum heutigen Zeitpunkt nicht exakt ermittelt werden. Dazu ist eine Schaffung eines Netzwerks an musealen Institutionen, die in der Museumszone Prora angesiedelt werden sollen, abhängig von Anzahl der Museumsinstitutionen und Ausstellungseinheiten die separat zugänglich sein sollen. Minimumkapazitäten: 500 - 700 Besucher täglich.

Angebotsinhalte	Ein Museum ist ein Museum ist ein Museum. Im Gegensatz zu anderen Erlebnissen, Einrichtungen und Attraktionen in Prora-Mitte folgt die Museumszone folgender Definition des Begriffs Museum: »Ein Museum ist eine dauerhafte Einrichtung, die keinen Gewinn erzielen will, öffentlich zugänglich ist und im Dienst der Gesellschaft und deren Entwicklung steht. Sie erwirbt, bewahrt, beforscht, präsentiert und vermittelt das materielle und immaterielle Erbe der Menschheit und deren Umwelt zum Zweck von Studien, der Bildung und des Genusses.« (ICOM, 2019). Die Museumszone in Prora setzt somit auf neue Initiativen der musealen Wissensvermittlung, eine innovative digital-analoge, ästhetisch prägende Ausstellungsarchitektur, und setzt auf Vermittlungs-Initiativen, die sich nicht auf die reine Zur-Schaustellung von Artefakten berufen, sondern sich vielmehr auf die Suche nach einer "Neuen Agenda der Kultur- und Wissensvermittlung" begeben. Ziel ist wenige aber attraktive Ausstellungen mit längeren Laufzeiten als in den bestehenden musealen Bereichen auf Rügen umzusetzen, um die Anforderungen an Diversität im weitesten Sinne, den Aufbau neuer Kooperationen zwischen Kultur- und Museumsinsititutionen sowie der Wirtschaft, an die Erfordernisse der Digitalisierung sowie an das gesellschaftliche Erlernen neuer Formen der Zusammenarbeit wie Hackatons, Design Jams oder Barcamps zu ermöglichen. Die Umsetzung radikal nachhaltiger Wissensvermittlung in allen vier Säulen der Nachhaltigkeit (ökologisch, ökonomisch, sozial und kulturell) ist dabei Grundlage jedes musealen Angebotes.
Zielgruppen	• Urlaubsgäste Binzer Bucht Card • Tagesausflugsgäste aus Mecklenburg-Vorpommern, Hamburg, Berlin, Dänemark • Kurzaufenthalt Prora-Gäste für wissenschaftliche Institutionen aus der Baltic Sea Region • Wissensvermittlungs, Seminar- und Bildungsgäste (Schulen, Universitäten, Wissenschaftler, Forschungseinrichtungen)
Nachfragepotentiale	Zur Messung des Erfolgs der Museumszone Prora sollen Indikatoren entwickelt werden, die die Relevanz der hier gebündelten Museen und Ausstellungszonen besser als die Messung von Besuchszahlen beschreiben.
Ambiente & Services	Digitale Interaktionen und virtuelle Räume, Services zur Partizipation und Begegnung, Virtuelle Zeitreise, Deep Space (Best Practise: Ars Electronica Linz, Österreich). Aufgrund positiver Erfahrungen in der Praxis empfiehlt sich ein Storytelling-Konzept, das aus einzelnen Micro-Content-Bausteinen besteht. Micro-Content bedeutet, dass die einzelnen Inhalte für eine Tour oder einen Point of Interest (POI) nicht als lange Texte oder Audios vermittelt werden, sondern entlang einer interaktiven Erzählung, die aus Mikroeinheiten (Erlebnisbausteinen oder Micro-Content-Chunks, siehe Abbildung 7) besteht. Bei diesen Erlebnisbausteinen kann es sich um kurze Audio-Clips, Bilder mit Unterschriften oder kurze Texte handeln, sie können aber auch aus interaktiven Aufgaben und kleinen Spielen bestehen. Auf diese Weise können die einzelnen, miteinander verknüpften Erlebnisbausteine kontextabhängig und in der eigenen Erfahrungs- und Lerngeschwindigkeit bearbeitet werden.

Verknüpfung mit weiteren zentralen Infrastruktur Maßnahmen	Vernetzung zu allen Angeboten von Prora-Mitte
Rahmenbedingungen	• bauliche Möglichkeiten und Hürden im Altbestand • Denkmalschutz • Ganzjährigkeit • Technik für jegliche Art moderner Vermittlungsformate
Verantwortliche & Partner	• Gemeinde Binz • Projektgruppe PRORA • Architekten • Firmen • Ozeaneum Stralsund (NEU Aussenstelle Binz) • Hochschulen • Science Center
Kooperations- & Finanzierungsmöglichkeit	• Entscheidend bei der Zusammenführung der existierenden Museen bzw. Entwicklung neuer Ausstellungsformate ist, die Prozesse für eine ko-kreative Zusammenarbeit zwischen Kulturverwaltungen, Kulturinstitutionen, Stiftungen, Firmen, Wissenschaftsinsitutionen, Besucher*innen und Vertreter*innen verschiedener Gruppen, die bisher nicht in Museen kommen, zu gestalten. Somit ist es neben des Betriebs der Museumszone selbst bedeutsam, den Rahmen und die Finanzierung für eine diversitätsorientierte Organisationsentwicklung zur Verfügung zu stellen. • EU-Förderung, Baltic Sea-Förderungen, Land Mecklenburg-Vorpommern • Museumseintritte • Einnahmen aus dem Angebot innovativer Bildungsformate und Veranstaltungsformaten
Monitoring / KPI	• Auslastung der Museen • Anzahl Kooperationen • Anzahl an Seminaren/Kursen/ ... • Erfolg der Projekte und Modelle zur Zusammenarbeit (explizit mit Museen im Baltischen Raum)
Angestrebte Effekte	• Aktive Belebung der Nebensaison • „Place to be“ – Legendäre Museumsarchitektur und Ausstellungsarchitektur • Aktivierung bislang kaum oder gar nicht touristisch genutzter Räume • Innovationscharakter – „Pionierfunktion“ • Förderung Begegnung unterschiedlicher Anspruchsgruppen • Wissensvermittlung • Ansiedelungseffekte • Imageeffekt

3 | BEGEGNUNGEN IN DER SEESTADT



ATMOSPHÄRISCHE STADTRAUMGESTALTUNG & BEGEGNUNGSZONEN

FESTIVALGELÄNDE, WASSERSPORTLOCATION,
SCHWIMMENDE GÄRTEN UND PAVILLONS

Orte (engl. places) erhalten durch den Raum, der sie umgibt eine Bedeutung. Sind sie anziehend, bedeutsam für viele Menschen, wachsen an und werden zur Stadt. Städte sind Unikate, darum geben Menschen diesen in der Regel auch einen Namen. Fast wie Personen haben diese auch einen Charakter, eine Seele. Liegen diese an einem Meer oder Ozean, werden sie zur Seestadt. Lage, Lage, Lage hebt sie sozusagen in eine alleinstellende Wertigkeit. Die Stadt an der See hat Bedeutung, wird zum Reiseanlass.

Daher geben wir der Zukunft Raum und entwickeln für Prora eine neue Position.

Heute: Ein undefinierbarer Ort im Zentrum der Binzer Bucht mit unterschiedlichsten Bedeutungen, noch oftmals als Lost Place erkannt. Morgen beziehen wir eine neue Position als begehrenswerte Seestadt in erster Lage, inmitten der Binzer Bucht, als moderner, innovativer und zukunftsfähiger Lebensraum auf der Insel Rügen. Baltic Sea, a place to be.

Die Positionierung der Seestadt ergibt sich aus dem Weg, von dem sie kommt und zeigt in die Richtung, in die sie sich entwickeln möchte: ein Lebensraum mit Charakter, der sich ganz dem Entstehen und der Weitergabe von Wissen um die Ozeane, um gelingende Begegnungen in maritimen Ambiente und um außergewöhnliche atmosphärische Gestaltung der öffentlichen Räume (spaces) dreht. In dem die Natur ihren Platz zurück erhält, den sie verdient und sich wieder erobert hat und in denen der Planet auf Augenhöhe mit den Menschen gestaltet wird. Der Begriff Nachhaltigkeit ist hierfür bereits zu kurz gegriffen. Zukunftsfähigkeit und Möglichkeitsräume in Form gelingender Begegnungen zu schaffen macht die Prora Experience zu einem Reiseanlass für Menschen auf der Suche nach inspirierenden Begegnungen mit Kreativität, mit Kulturen im Baltic Sea Raum in ästhetisch inspirierender Atmosphäre.

UMSETZUNG

3.1 MARKTPLATZ, KAIMAUER, STRAND



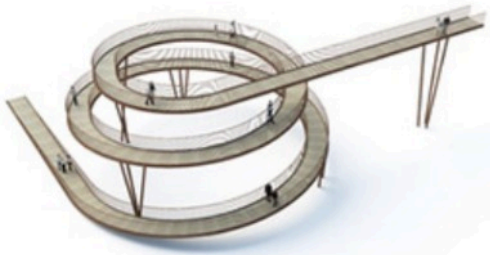
Der Kaimauer wird zum Marktplatz für Ideen und zur Bühne für Festivals und Kunst

Der landseitige Erlebnisbereich am Kopf der „Baltic Sea Bridge“ wird Begegnungsraum mit "Logenplätzen" und mit kleinen und großen Bühnen zum Marktplatz der Ideen. Die denkmalgeschützte Kaimauer wird in Wert gesetzt und ist Bindeglied der Prora-Blöcke, sowie multifunktionaler und ganzjährig nutzbarer Veranstaltungsbereich. Dieses Festivalgelände eröffnet auch den Zugang zur seeseitigen Anbindung und zur Strandpromenade.



3.1. MARKTPLATZ, KAIMAUER, STRAND

ANKOMMEN	Von der Seebrücke: Anlanden, fester Boden unter den Füßen inszenieren/sichtbar machen mit "rotem Teppich" (= roter Asphaltbelag / -bemalung) Von der Landbrücke: breite Wendeltreppe im Stil der Binzer Bucht		
ENTDECKEN	Festivalgelände für Baltic Sea - Better Living Festivals und Veranstaltungen bis zu 5.000 Personen genützt werden, unterschiedliche Bühnen in verschiedenen Größen und Soundklassen lassen zeitgleich Kulturevents zu.	Marktplatz der Ideen: Bühnen die zu überdachten / schließbaren "Freiräumen" werden, geeignet für Auftritte, Diskussionsrunden, Workshops, Geh-Späche, Co-Creative-Spaces als inno-vatives MICE Tourismusangebot in erster Lage mit Weitblick. Best Practice: Aiola, Schlossberg, Graz mit versenkbaren Glasfronten die Außen- und Innenbereich verschmelzen lassen: Der Turm und sein Wasserfall sind abends zwischen Sonnenuntergang und 22.00 Uhr (Sommermonate 24.00) Kulisse und Bühne einer Lichtinstallation die täglich wechselnd halbstündlich mit einer Sound-Installation ein zehnminütiges KI-basiertes "Konzert der sieben Weltmeere" spielt. Die Klang-Instrumente werden dabei durch Wasser aus den Bachläufen und des Wasserfalls bespielt.***	Die historische Kaimauer symbolisiert die Trennung und die Verbindung von Land und Meer. Sie ist der Mittelpunkt der Binzer Bucht und ist die gemeinsame Verbindung un Binz und Sassnitz
DURCHATMEN	Chillarea - Entspannungsräume mit hoher Aufenthaltsqualität, am Strand (Liegestühle, Hängematten, Strandzelte)	Mindful Zone - Möglichkeit zum 'stillen' Genießen (Hören & Fühlen der Brandung) als Teil des Erlebnis „Sound of Binz“	Kunst im öffentlichen Raum: Baltic Sea-Galerie für junge Künstler aus der Baltic Sea Region entlang der Promenade
EINKEHREN	Die gastronomische Versorgung erfolgt über eine Baltic Sea Lounge (erste Lage Huus) - ein Loungebereich mit leichter Musik an der Strandpromenade	Mobile Foodtrucks mit Baltic Sea Food (aus dem Meer und aus den Anreinerstaaten der Baltic Sea Region) an der Promenade bieten eine exklusive kulinarische Erfahrung	Picknick-Areas & Grill-Zone (in einem feuersicheren und windgeschützen Areal) entsteht die erste Barbecue-Anlage für Selbstgriller an der deutschen Nord- und Ostseeküste.
BEGEGNEN	Begegnungszonen fördern die Kommunikation unter Besuchenden & ermöglichen Austausch mit Gleichgesinnten	Ganzjähriger Treffpunkt und Aufenthaltsbereich, Verteil-, Orientierungspunkt für das Prora Experience Areal. An der Kaimauer begegnen sich ein Flanierbereich mit hoher Aufenthalsqualität und ein multifunktionaler Veranstaltungsort	Die Verbindung von Freizeit-, Konsum- und Erlebniszone (Erlebniselemente "Sound of Binz") schafft mit einer ästhetisch anspruchsvollen Freiraum-Gestaltung und dem Übergang zur Seebrücke (Land on Water) eine hohe Frequenz als Ausflugsziel (Prora wird zum "must see" Ziel)
MITNEHMEN	besonderen Festival-Erfahrungen: Begegnung mit neuem Wissen, interessanten Menschen, der Baltic Sea Region	das Spüren und Verstehen des "Sound of Binz".	Once in a Lifetime - Kunst- und Kulturerfahrungen (Jam-Sessions, Unplugged-Konzerte, Poetry-Slams, Lesungen, ...)







©SAUERZAPFE ARCHITEKTEN GmbH / KLÄHNE BUNG Beratende Ingenieure im Bauwesen GmbH

Moodboards, alle https://www.competitionline.com/de/news/ergebnisse/barrierefreier-anschluss-kaiserbruecke-in-mainz-interkommunaler-lueckenschluss-476209/prizegroup/3-preis-164399.html

3.1. MARKTPLATZ, KAIMAUER, STRAND

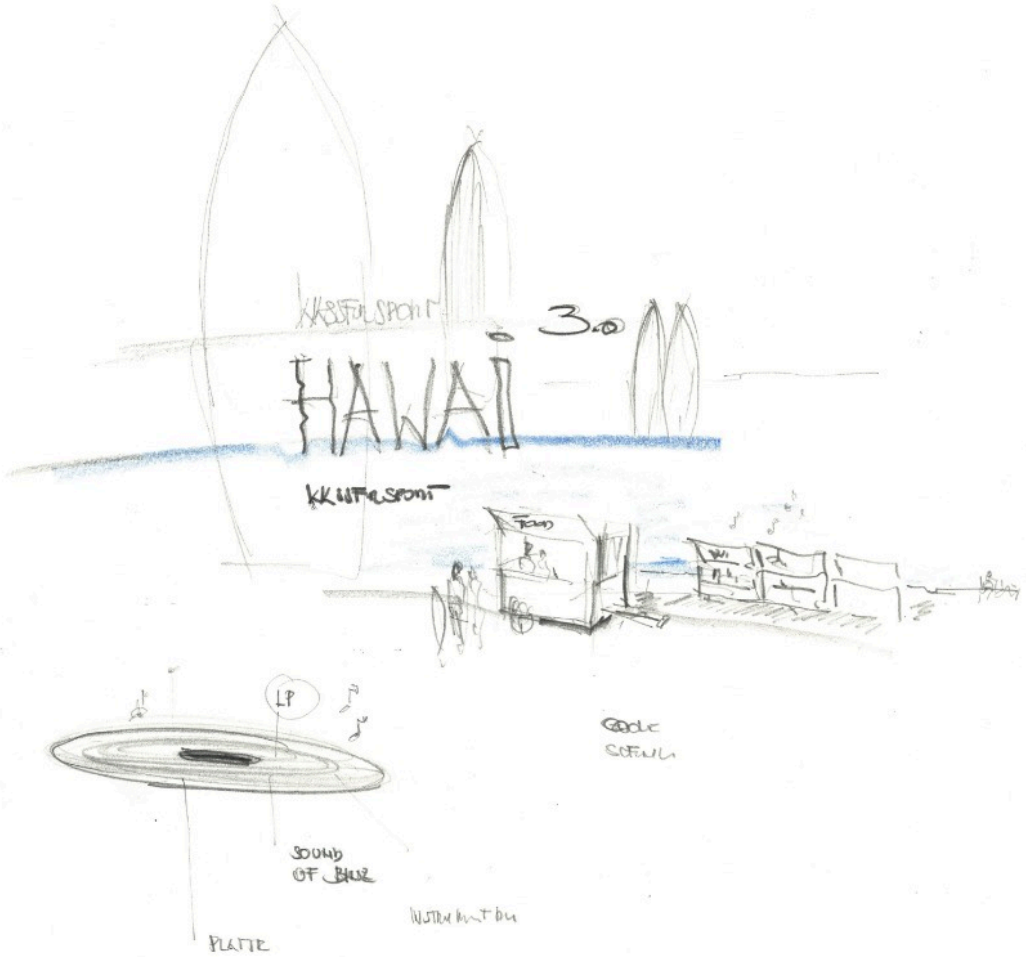
Funktionsprogramm	Multifunktionaler Veranstaltungsort, Zugangs- und Verteilungspunkt zwischen Land- und Seebrücke, Konsumarealen (Kulinarik), Strand, Strandpromenade, Wassersportzentrum. Hohe Aufenthaltsqualität durch Begegnungszonen, Chill-Arealen, Kunst im öffentlichen Raum.
Raum & Atmosphäre	Bezug zur See – Verbindung Wald, Strand und See macht die Kaimauer zum Marktplatz und zentralen lebendigen Treffpunkt. Entscheidend: Verhindern der Atmosphäre eines „Rummelplatzes“, einladend, warm, Spiel mit Lichtkörpern • Einzelgebäude als multifunktional nutzbare „Pavillons“ und Plattformen für verschiedenen Arten von Veranstaltungen, Audio- und Lichtinstallationen im Kontext „Sound of Binz“
Kapazitäten	• „Frei-Räume“ für Veranstaltungen bis zu 250 Personen indoor (im Lounge-Areal) und 4.000 – 5.000 Personen outdoor ("Marktplatz" zwischen Abgang Landbrücke & Kaimauer) • Wichtig: Variabilität und Flexibilität der Kapazitäten in „Pavillons“ und auf den gestalteten „Plattformen / Bühnen“
Angebotsinhalte	Märkte • Konzerte / Festivals • Lesungen • Kleinkunst • Wasser- und Lichtspiele • Musik- und Audioerlebnisse (z.B. Wasserorgel) • Kulinarische Spezialitäten (Baltic Sea Region, geschützte Picknick- und Grillzone "in der erste Reihe, fussfrei")
Zielgruppen	Tages- und Übernachtungsgäste sowie Einheimische der Binzer Bucht und darüber hinaus sowie perspektivisch Linienschiffsverkehr.
Nachfragepotentiale	Ca. 900.000 – 1.100.000 Besuchende / a - in Abhängigkeit der Atrtraktivität der Veranstaltungen sowie des Erreichens von Wiederholungsaufenthalten
Ambiente & Services	Landseitiger Erlebnisbereich am Kopf der „Baltic Sea Bridge“ als Begegnungsraum und Zugang zur geplanten seeseitigen Anbindung, zur Strandpromenade sowie zur gezielten Inwertsetzung der denkmalgeschützten Kaimauer. Ist Bindeglied der Blöcke und multifunktionaler und ganzjährig nutzbarer Veranstaltungsbereich. Außergewöhnliche kulinarische Erfahrungen, Kunst im öffentlichen Raum, Sound- und Lichtinstallationen sowie Wassersportservices machen das Gelände zu einem Areal mit hoher Frequenz.

3.1. MARKTPLATZ, KAIMAUER, STRAND

Verknüpfung mit weiteren zentralen Infrastruktur Maßnahmen	• Zentraler Verteilungspunkt in Prora Mitte und Zugangspunkt zu Prora Ost und West • Kopfbereich (landseitig) der „Baltic Sea Bridge“ • Physische und thematische Verbindung zur „seeseitigen Anbindung“ inkl. Strand • Verbindung zur Strand-Promenade • Verbindung zum „Wassersporthub“ • Verbindung zu den kulinarischen Einrichtungen • Zugangspunkt zum eher ruhigen „Kunst- und Kulturwald“
Rahmenbedingungen	• Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Zielstellungen „Kaianlage“ und „Zentraler Platz“ und der damit verbundenen Restriktionen • Herausarbeiten eines seeseitigen Platzes in seiner Nord-Süd-Ausdehnung durch Entnahme von Wald (Differenzierung in befestigte Wegeflächen und offene Vegetationsflächen). • Gestalterischer Eingriff der Kaimauer • Öffentliche Zugänglichkeit wesentlicher Bereiche ohne Eintritt • flexible Zugangskontrolle und Wegeführung als Verteilungspunkt bei Veranstaltungen • Multifunktionalität – überdachte und nicht-überdachte Bereiche • hohe gestalterische Aufenthaltsqualität durch anspruchsvolle Freiraumgestaltung: "Prora Experience - ist ein besonderer Ort der schönen Künste"
Verantwortliche & Partner	• Projektgruppe PRORA unter Einbindung externer Moderation • Investoren • Architekten • Betriebspartner: Gastronomen, Veranstaltende, Kulturschaffende, Handel, Handwerk
Kooperations- & Finanzierungsmöglichkeit	• Programme auf EU-, Bundes- und Landesebene auf Basis Projektskizze prüfen – wichtig: öffentlicher (Kaimauer, Flanierbereiche) und privatwirtschaftlicher Bereich (Gastronomie, Veranstaltungsorte) • Betriebspartner frühzeitig einbinden – Teil der Finanzierung der Ausstattung • Einnahmen aus Vermietung (z.B. Veranstaltung), Ticketverkäufen, Gastronomiepacht, Shoppacht, Eigenbetriebseinnahmen (z.B. mobile Foodtracks)
Monitoring / KPI	• Besucherzahlen / a • Veranstaltungen / a • Befragungen von Besuchenden
Angestrebte Effekte	• Aktive Belebung der Nebensaisonen • Attraktiver Mittelpunkt und Ausflugsziel in der Binzer Bucht • „Place to be“ – Legendary Experiences (außergewöhnliche Atmosphäre, once in a lifetime) • Wertschöpfungseffekte • Aktivierung bislang kaum oder touristisch nicht genutzter Räume • Förderung Begegnung unterschiedlicher Anspruchsgruppen • Imageeffekt

3.2 WASSERSPORT HUB COLD HAWAII 3.0





Best Wave und Water Festivals
Water Labs und clinics (Kurse) for water lovers

In der Unterführung der Kaimauer ist ein Wassersportverleih und eine Wassersportschule für Clinics (Kurse) eingerichtet. Der neue Wassersport-Hub von Prora nutzt die in Insiderkreisen bereits bekannten optimalen natürlichen Voraussetzungen, die die Binzer Bucht schon heute insbesondere für Surfer zu einem interessanten Spot macht. Es entsteht ein ganzjährig attraktiver Wassersportort mit hervorragender Infrastruktur, mit Workation- und Lernangeboten, die neben reinen Surf-, SUP- und Seekajakkursen auch die Themen Bootsbau und Boarddesign bespielen. Der Wassersport-Hub wird ein Ort, der der Szene Möglichkeiten zur Partizipation bzw. für Impulse zur Weiterentwicklung des Hubs bzw. Proras (u.a. Handwerk Bootsbau, DIY) gibt. Das trägt nachhaltig zum Gesamtimage wie auch der Angebotsvielfalt vor Ort bei - Kommunikationswert ("Ort à la Cold Hawaii 3.0").

3.2. WASSERSPORT HUB
COLD HAWAII 3.0

ANKOMMEN	In der Unterführung - Rezeption	Überraschung, Seebrücke = Wassersportzentrum	
ENTDECKEN	Wassersportverleih	und Wassersportschule für Sea Kayak / SUP / Surfski / Outrigger / Windsurf / Surf / Foil / eFoil, ... Clinics (Kurse)	geschützter Innenbereich der Baltic Sea Bridge für Anfänger
DURCHATMEN	Chill-Area mit Loungemusik bei Rezeption	floating Area: swimming Gardens, ...	optional Richtung Sassnitz: schwimmende Wellnessanlage und schwimmende Saunen
EINKEHREN	kleines Café im Rezeptionsbereich	Floating Restaurant, schwimmendes Café	floating Picknicks auf SUPs
BEGEGNEN	Wassersportgurus	der Zukunft von Lebensräumen am Wasser	Der Baltic Sea - ober und unter dem Wasser - und mittendrin
MITNEHMEN	Urkunde Wassersport-Heldentaten "I did it - Urkunde	eine energiepositive und damit hoch emotional nachhaltige Erfahrung	Tickets, Souvenirs, Mina

3.2. WASSERSPORT HUB COLD HAWAII 3.0

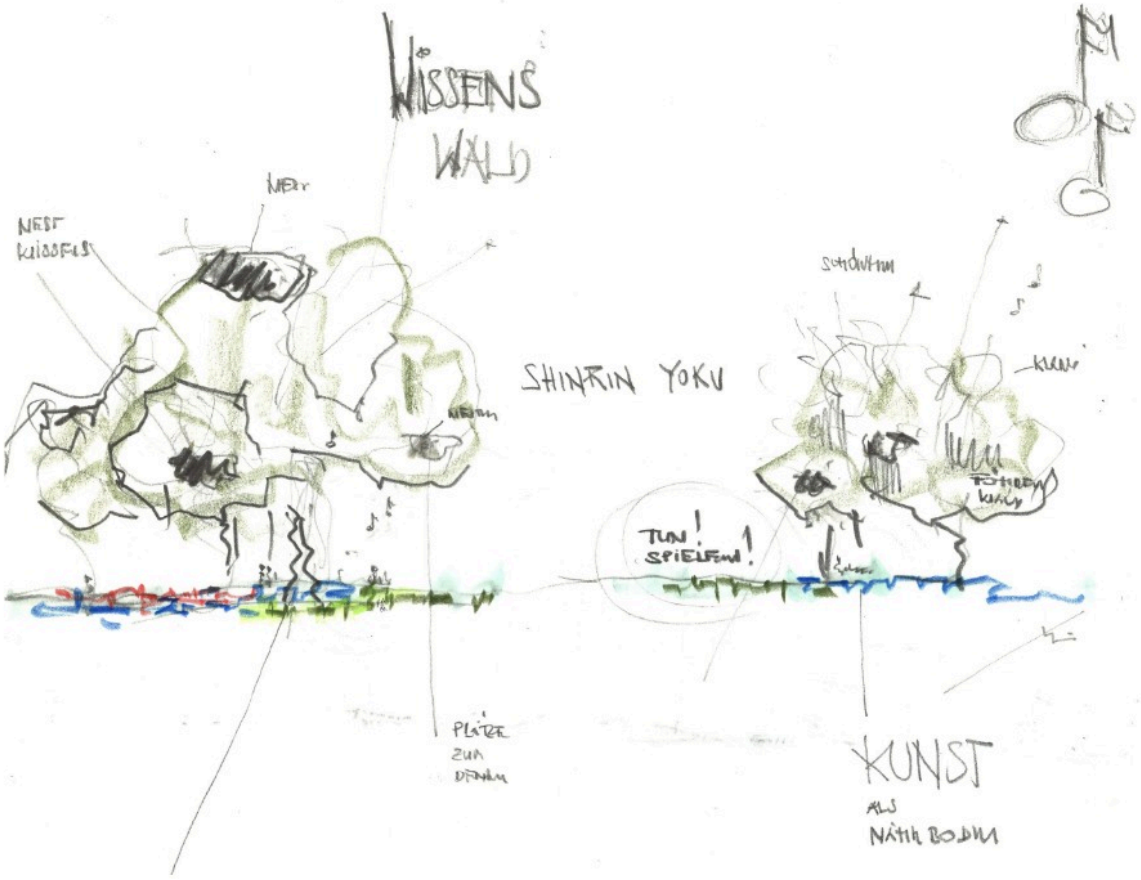
Funktionsprogramm	Beheizte Aufenthaltsfläche („Lounge“) mit Sound und Klängen auch als Szenetreffpunkt • beheizte Nassbereiche zum Aufwärmen und Umziehen • Surf-Café mit kleinen Speisen und warmen Getränken (DIY-Look) • Verleihstation • Lagerraum für Gerätschaften, auch für Besucher • Wassersportschule • Eventfläche • Terrasse mit Blick auf Ostsee und Möblierung • kleinere Seminarräumlichkeiten • Verknüpfung mit Campus und Werkstätten (Bootsdesign, -bau) • (Surf-)Skate-Bereich für Aktivangebot vor oder nach dem Wassersport bzw. schlechten Bedingungen (z.B. Pool, Miniramp, etc.) • ...
Raum & Atmosphäre	Strandabschnitte in der ganzen Binzer Bucht • flexible und modulare Einheiten für Gastronomie, Umziehen, Aufwärmen, Materialaufbewahrung • natürliche Materialien • locker-entspannte Atmosphäre • teilweise DIY-Vibe • warm • einladend und verbindend • spürbare Naturnähe • Funktionalität • vitaler, cooler Ort in permanenter Weiterentwicklung • Ort für alle! – Bereiche vorhalten, die auch ohne finanziellen Aufwand ein Gefühl der Zugehörigkeit bzw. Nutzen ermöglichen (z.B. Lounge)
Kapazitäten	• Raumoptionen für bis zu 150 Personen für kleinere Veranstaltungen (Seminare, Präsentationen, ...) • öffentliche Bereiche ca. 100-150 • Café max. 40-50 Personen
Angebotsinhalte	Verleihangebote • Clinics (Kurse) unterschiedlicher Leistungsstufen • wassersportbezogene Seminare • Szene-Events • Produktpräsentationen und -Testings • Videoscreening oder -premieren • Konzerte • Wassersport Testing-Days • ...
Zielgruppen	Primäre ZG: Wassersportler (Gäste, Einheimische, Zuzügler) • Startups aus der Szene (Hersteller, Shops >> Ansiedelung) • Sekundäre ZG: Zuschauer/Neugierige, die u.a. Gastronomie nutzen • Workation-Gäste und B2B-Gruppen
Nachfragepotentiale	Ca. 30.000 aktiv Nutzende/a + ca. 35.000 – 50.000 zusätzliche Gäste durch Veranstaltungen und Gastronomie sowie "Schaulustige"
Ambiente & Services	

3.2. WASSERSPORT HUB COLD HAWAII 3.0

Verknüpfung mit weiteren zentralen Infrastruktur Maßnahmen	• Verbindung zur „seeseitigen Anbindung“ und zum Marktplatz als zentrale Zugänge • Verbindung zum Campus für bestimmte Events und Workshops, insbesondere Natur (Szenen mit höher ökologischer Sensibilität) sowie Handwerk (DIY) • Zugang und Lage Strand
Rahmenbedingungen	• Prüfung der naturräumlichen Bedingungen durch Lage und Zugang Strand • bereits bei Planung Szenevertreter und Brands berücksichtigen, um bedürfnisgerechte Gestaltung sicherzustellen sowie Bottom-Up-Initiativen zu ermöglichen • DIY-Charakter – keine zu starke Kommerzialisierung, da abschreckende Wirkung auf wichtigste Zielgruppe (Szene) • Inklusiv und Beteiligungsstrukturen schaffen ...
Verantwortliche & Partner	• Gemeinde als Initiator • Brands als Partner • Szene als Partner und Betreiber sowie mögliche Folgeprojekte aus der Szene heraus
Kooperations- & Finanzierungsmöglichkeit	• Investoren • Brand Sponsoring • Fördermöglichkeiten • Umsätze aus Kursen und Verleih, sowie Events und Vermietung
Monitoring / KPI	• Image und Akzeptanz in den Szenen • Nachfrage und Nutzerzahlen • Mögliche Folgeprojekte aus Beteiligungsstrukturen heraus • Social Media Präsenz
Angestrebte Effekte	• Aktive Belebung der Nebensaison • „Place to be“ – Legendary • Wertschöpfungseffekte • Innovationscharakter – „Pionierfunktion“ • Förderung Begegnung unterschiedlicher Anspruchsgruppen • Aktivierung von Folgemaßnahmen • Ansiedelungseffekte • Imageeffekt

3.3
KUNST & KULTURWALD





Heilende Kunst. Ganzheitlich.

„Moving & Nature Art“ setzt an zentraler Stelle in Prora Mitte Impulse für Sensorik, Bewegung und Lebensqualität. Sie befördert Kunst, Kreativität und kulturelles Schaffen. „Moving & Nature Art“ ergänzt das nahe gelegene Naturerbe-Zentrum als REAL-LABOR, ermöglicht eine aktive und verträgliche Inanspruchnahme des Waldes, verbunden mit Lerneffekten über den Lebensraum Wald. Es erhält den über die Jahre entstandenen Naturraum und schafft ein verbindendes Element in Prora Mitte. Ergänzung und Komplettierung von Themenbereichen, die in der Binzer Bucht bislang nicht oder nur sehr begrenzt behandelt werden - hierunter neue Angebote an generationsübergreifendem Natur- und Aktivtourismus und Stärkung des Kultur-Tourismus.

3.3. KUNST- & KULTURWALD

ANKOMMEN	Von der Landseite: Wasserfall Baltic Sea Tower eröffnet einen kleinen Weg der durch den Wasserfall zum Kunst- und Kulturwald führt.	von der Wasserseite: Einstieg über das Festivalgelände durch die Wendeltreppe hindurch (Ticketing, etwas im Hintergrund versteckt)	von der Luftseite: Personen-Taxi-Drohnen-Landeplatz wird installiert Perspektivenwechsel durch Ausblicke von Baltic Sea Promenade
ENTDECKEN	• Auseinandersetzung mit Entwürfen neuer Formen der ökologisch-wirtschaftlichen Nutzung von Waldflächen • Beförderung von Kreativität	• neue Formen des Naturerlebnisses auf, im und unter dem Wasser • Erleben, Kreieren und Vermitteln	• Perspektivwechsel • Förderung von verantwortungsbewus-stem zukunftsorientiertem Denken und Handeln
DURCHATMEN	Multisensuales Walderleben	Achtsamkeitstrainings (Sensorien), Nebenraum Wald	Wald-Atelier
EINKEHREN	Prora Food - der essbare Waldgarten	Waldpicknicks mit Kultur: Lesungen, Poetry Jams, geführte Kunstvermittlungstouren	Tischlein Deck' Dich - exklusive Dinners an ausgewählten im Vorfeld identifizierten Orten im Kunstwald,
BEGEGNEN	Lebensraum Wald (Prora Botanik)	Frühlingsakademien (mehrwöchige Fasten- und Kunstaufenthalte), Herbstakademie (Achtsamkeitstage, Glückstage, Sensorikschulungen)	Begegnung mit jungen KünstlerInnen aus der Baltic Sea Region, Ausstellungen / Kunst-Diskurs
MITNEHMEN	Kunst-Supermarkt, Kunst-Flohmarkt laden ein zum Kaufen	Seminare - Kunsterfahrungen machen den Geist reicher	Malakademie - digitale Kunst - Kunstwerke werden selbst im Kunst- und Kulturwald an unterschiedlichen Tagen ausgestellt.

3.3. KUNST- & KULTURWALD

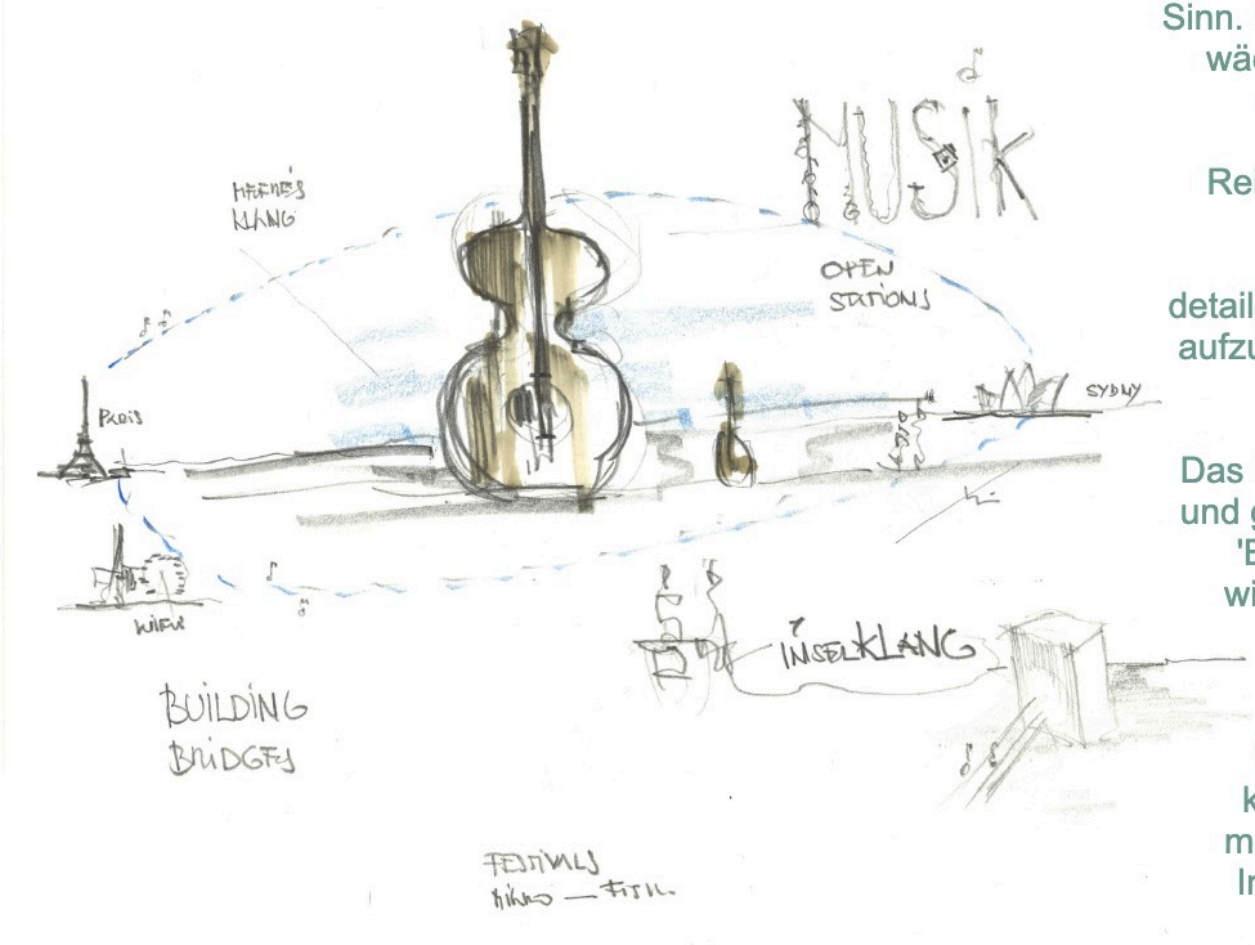
Funktionsprogramm	Vier Schwerpunkte: 1) PRORA MOVING – Sensorik 2) PRORA NATURE ART– Wald Atelier 3) PRORA FOOD – Waldgarten 4) PRORA BOTANIK – Lebensraum Wald >> wichtig: Einbindung des Themas „Heilwald“ – Verknüpfung zum Prädikat
Raum & Atmosphäre	Naturverträglicher Umgang mit der rund zwölf Hektar großen Fläche, bestehend aus Wald in unterschiedlichen Entwicklungsstadien, der primär aus dem Aspekt des Erhaltens von Natur- und Lebensraum und sekundär aus touristischen Motiven gestaltet und genutzt wird und als Kunst- und Kulturgallerie heilsame gesundheitsfördernde Interventionen und Ausstellungen nützt, die präventiv, rehabilitative und für therapeutische Gesundheits-Initiativen eingesetzt werden kann
Kapazitäten	• Gesamtfläche: rund zwölf Hektar • Plattformen und ggf. kleinere „Pavillons“ / „Wald-Cottages“ zur Nutzung • Vermittlungstätigkeit (Kunstvermittler, mobile Sitzplätze (leichte tragbare Stühle)
Angebotsinhalte	Angebote als Heilwald zur aktiven Gesundheitsförderung durch Kunsttherapie. Kunstinstallationen, LandArts, Healing Art, Geh-Spräche, Kunst-Interpretationen, Kultur-Spaziergänge, Psychotherapeutische Settings, Reha- und Ambulante Therapien, Kunsttherapie, Klangbehandlungen, Malkurse, Achtsamkeitstrainings, Backstage Mitarbeit an Kunstprojekten, Kunstsupermarkt, Kunstflohmärkte, Begegnungen, Interaktion und Diskussion mit Künstlern / Künstlerkollektiven / Kulturinitiativen, Kunstausstellungen ...
Zielgruppen	Tages- und Übernachtungsgäste sowie Einheimische der Binzer Bucht und darüber hinaus; Kulturinteressierte; Naturliebhaber; Gäste, deren primärere Reiseanlass der Campus ist >> Erholung, Neugier, Inspiration
Nachfragepotentiale	mittleres Nachfragepotenzial, da es ein eher ruhiger Raum sein/bleiben soll, der nicht auf Massen ausgerichtet ist • Gleichzeitig ist das Angebot so attraktiv, dass nahezu jeder Besuchende der Binzer Bucht mindestens einmal dorthin kommt.
Ambiente & Services	Open Air Galerie • Open Air Atelier • sensorische Spielplätze • Lauf-/Walk-Arena • Yolates-Pfad• Sinnes-/Themen-Weg • Brainwalk • Gedächtnisparcours • Fitness-Park • Gesprächstherapien, Kunsttherapien, Reha-Settings, ...

Verknüpfung mit weiteren zentralen Infrastruktur Maßnahmen	• Baltic Sea Bridge, v.a. Turm, seeseitige Anbindung und Fußgängerbogen (Sichtachsen, Verbindungen, Information) • Campus (Vermittlung, Ruhe- und Kreativzone) • evtl. Prora Museums Experience (Historie, (digitale) Vermittlung) • Hotel (Zugang, Gesundheitsangebote)
Rahmenbedingungen	• Naturschutz • Küstenschutz • Eingliederung in Baltic Sea Bridge bzw. Baltic Sea Bridge in Relation zur Waldfläche
Verantwortliche & Partner	• Gemeinde Binz • Projektgruppe PRORA • Landschaftsarchitekten
Kooperations- & Finanzierungsmöglichkeit	• Fördermittel aus dem Bereich Umweltbildung und Naturvermittlung • Patenschaften • EU-Förderung für Kunst- und Kulturprojekte • Sponsoring (z.B. auf dem Campus angesiedelte Firmen) • Mitgliedsstruktur (à la "urban gardening" > gemeinsame Initiativen über Kunstverein / Förderkulisse • Kompetenzzentrum für Digitale Kunstwerke im Naturraum, eventuell Kinektik (Bewegung)
Monitoring / KPI	• Akzeptanz • Zufriedenheit der Besuchenden • Medienberichte und Social Media-Präsenzen
Angestrebte Effekte	• Aktive Belebung der Nebensaison • „Place to be“ – Legendary • Aktivierung bislang kaum oder gar nicht touristisch genutzter Räume • Innovationscharakter – „Pionierfunktion“ • Förderung Begegnung unterschiedlicher Anspruchsgruppen • Aktivierung von Folgemaßnahmen • Imageeffekt

3.4
BETTER LIVING FESTIVALS



Better Living Festivals & Sound of Binz Festivals



Die Suche nach individueller Entfaltung der Menschen steht in engem Zusammenhang mit der Suche nach einem übergeordneten Sinn. Das Bedürfnis nach Zusammenhängen wächst, da die Multioptionsgesellschaft oft einen Verlust des Überblicks bedeutet.

Reisen an besondere Orte dieser Welt hat zum Zweck diesen Überblick wieder herzustellen, die blinden Flecke des detailgetriebenen Expertentums unserer Zeit aufzuhellen durch Wissen, Erfahrungen und gute Events.

Das Erkennen von Sinn, Zusammenhängen und gesellschaftlichen Mustern wird bei den 'Better Living Festivals' der Binzer Bucht wieder hergestellt. Better Living Festivals haben Horizonterweiterung als Gemeinschaftserfahrung zum Ziel.

'Sound of Binz' Festivals hingegen sind künstlerische Höhepunkte in Form einer musikalischen Eventserie mit legendären Interpreten unterschiedlicher Musik- und Literaturrichtungen.

3.4. BETTER LIVING FESTIVALS & SOUND OF BINZ FESTIVALS

ANKOMMEN	Sound of Binz Festivals: Eine spezielle Bühnen- und Hörsaal-konstruktion öffnet den Blick auf den Sound of Binz visuell und akustisch. Schon beim Platzieren zieht der spektakuläre Blick auf die Ostseebucht die Besucher:Innen in ihren Bann. Schon das Warten auf den Auftritt der Künstler wird zum Erlebnis.	Better Living Festivals: Sie versprechen Bedeutung und Tiefe und stellen den Moment in einen größeren Zusammenhang von traditioneller Kultur und Zusammengehörigkeit aus dem Baltic Sea Raum. Wenn Sprache der Schlüssel zu Integration ist und Kreativität der Schlüssel zu Selbstbewusstsein und gesellschaftlicher Entwicklung, dann ist das Herstellen einer multinationalen Verständigung oberstes Ziel der Better Living Festivals - und das schon beim Eintreffen. Gemeinsam mit dem Eintritt erhalten Besucher auf Wunsch ein Dolmetsch	
ENTDECKEN	Sound of Binz Festivals: Eine der modernsten 5 D - Soundanlagen der Welt und eine spezielle Gestaltung des Innenraumes (bewegliche Sitze, Wind, Luft, Aerosol) schafft ein außergewöhnlich sinnliches Kunsterlebnis.	Better Living Festivals: Sie versprechen Bedeutung und Tiefe und stellen den Moment in einen größeren Zusammenhang von traditioneller Kultur und Zusammengehörigkeit aus dem Baltic Sea Raum. 'Wir sind Insel' ist das Motto dieser Festivals, die Kreativität und Handeln als Fundament einer funktionierenden Gesellschaft sehen.	Festivals in Prora Mitte sind Live-Höhepunkte im digitalen Strom. Streaming goes live again: Podcast-Bühnen, Poetry-Slams, Jam-Sessions und Talk-Sessions, Unplugged-Events am Festivalgelände lösen die Grenzen zwischen Online- und Offline-Zeit auf. Mit den Festivals der Binzer Bucht liefern wir den Sound und die Inhalte, die durch Twitter, Instagram, Snap Chat und TikTok erst lebendig werden.
DURCHATMEN	'Bigger gets bigger gets smaller.' Statt großer Restaurants finden wir hier viele kleine "Essbuden" mit persönlicher Küchenlinie	viele kleine Unternehmen aus Binz, Rügen, MV und der Baltic Sea Region entwickeln mit besonderen Serviceleistungen und einem entspannten Onboarding bzw. Bachstage-Pässen und Event-Services das Festivalgelände zu einer begehrenswerten Entspannungs- und Begegnungszone an der Ostsee	K(l)eine Mitte. Erzählbare persönliche Erfahrungen in angenehmer, exklusiver Atmosphäre schaffen eine exklusive Erfahrung bei den The Sound of Binz Festivals
EINKEHREN	• Better Living Festival "Pop Up Charity Dinner": Einmal monatlich finden an besonderen Orten in Prora Mitte unter dem Motto 'Eat.Drink.Give' statt. Die Einnahmen gehen an lokale Vereine oder gemeinnützige Einrichtungen auf Rügen. • Baltic Sea Culinary Festivals: monatlich kocht ein Sterne Koch aus dem Baltic Sea Raum in einer spektakulären Baltic Sea Kitchen am Binzer Strand.	Prora als Ort entdecken: • Verrückte Orte (Kunst im Stiegenhaus) • Vernetzung (Wir sind gestaltender Teil der Baltic Sea Region) • Mobilitätsbereitschaft von Reisenden (legendary) • Nicht-Orte (Lost Places inszenieren)	
BEGEGNEN	Rituale inszenieren: • Togetherness: We are Baltic Sea: The Sound of Binz Festivals sind Hybride Events die auch gleichzeitig an mehreren Orten im Baltic Sea Raum stattfinden können • Künstliche Intelligenz, Augmented Reality und Virtual Reality eröffnen neue real-digitale Möglichkeitsräume für Begegnungen vor Ort	Hybride Eventformate: • bringen Menschen zusammen und schaffen Gemeinschaft durch Erlebnisse • Bei den Better Living Festivals ermöglicht eine virtuelle Teilnahme-Möglichkeit Teilhabe von überall auf der Welt aus • Durch Streaming von Live-Begegnungen und Live-Events bei The Sound of Binz Festivals werden alleinstellende Kultur-Momente (z.B. Backstage-Einblicke) in das Wohnzimmer der Menschen transportiert und damit die Finanzierung des Vor-Ort-Events sichergestellt..	Soziale Resonanz: Über digitale Veranstaltungsteilnahme und -Teilhabe hinaus wird durch die Live-Nutzung von Social Media Beziehung & Sehnsucht zur Partizipation hergestellt: • Real-digitale Formate bei Better Living Festivals in der Binzer Bucht lassen eine neue Dynamik in Bezug auf Zugehörigkeit entstehen (TikTok Übertragung von Better Living Festivals als safe space für junge Generationen) • Live-Übertragungen von The Sound of Binz Festivals lassen Zusammenhalt als generationen- und orte-verbindendes Element entstehen.
MITNEHMEN	Gefühl der Teilhabe, etwas bewirkt zu haben	Once in a year Experiences, Once in a lifetime Erfahrung	

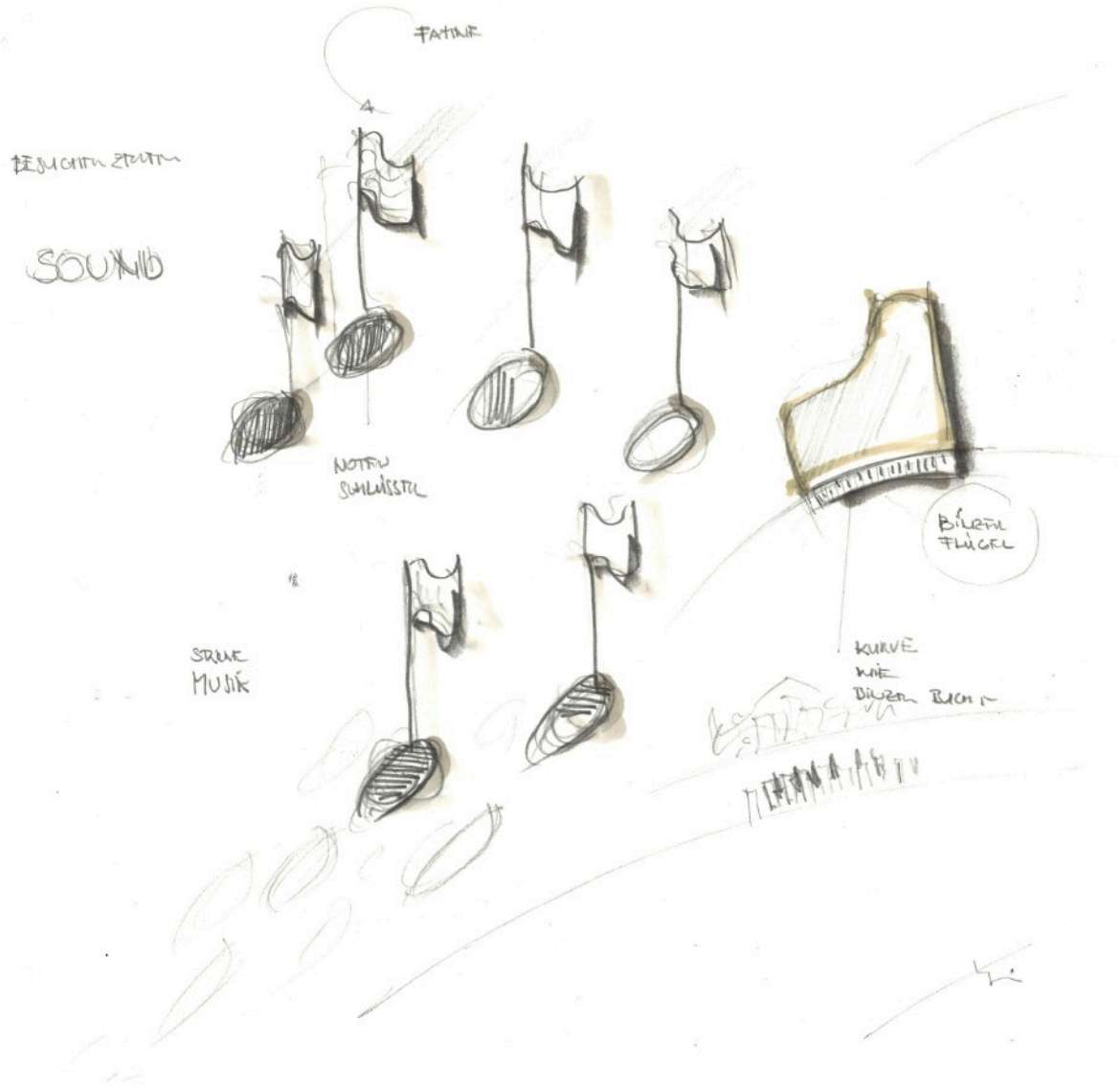
3.4. BETTER LIVING FESTIVALS & SOUND OF BINZ FESTIVALS

Funktionsprogramm	Engagement für Gesellschaft, Soziales und Umwelt funktioniert am besten, wenn es nicht aus Gewissensgründen, sondern mit Freude geschieht. Darauf setzen die Better Living Festivals auf und setzen Begehung von Gleichgesinnten in den Mittelpunkt. Das Entstehen, Fördern und der Austausch von Communities ist das Geschäftsmodell dieser Festival-Kategorie. The Sound of Binz Festivals sind Musik- und Kultur-Veranstaltungen die einen außergewöhnlichen Ort in erster Lage an der Binzer Bucht als Kulisse und Verstärkung der Wirkung des Kultur-Events nützen. Menschen bezahlen somit nicht nur für die Kulturerfahrung, sondern auch für die besondere Atmosphäre. Diese Festivals haben somit immer einen beschränkten Teilnehmerkreis, man muss sich für Tickets bewerben. Wartelisten sind akzeptabel und werden in Kauf genommen, da die Events auf exklusive Atmosphäre setzen, die man sich zumindest einmal im Jahr / Leben gönnt.
Raum & Atmosphäre	Das Festivalgelände mit multifunktionalen Bühnen ermöglicht eine flexible Programmierung von Events. Echtzeitprojektionen virtueller Hintergründe machen Kulissenbauten, SET-Umzüge und Greenscreens überflüssig und sparen somit CO2-Verbrauch bei Festival in der Binzer Bucht.
Kapazitäten	siehe oben Festival-Gelände
Angebotsinhalte	Die Programmierung der beiden Festival-Stränge wird durch ein Kuratorinnen-Team jährlich geplant. Festival-Kompetenz und Know-How zur Abwicklung von Hybrid-Events kann von Unternehmen für MICE-Veranstaltungen genutzt werden
Zielgruppen	Tages- und Übernachtungsgäste aus Meck-Pom, Hamburg, Dänemark, Schweden, Einheimische aus Rügen, Stralsund, Rostock; Kulturinteressierte junge Erwachsene
Nachfragepotentiale	hohes, ganzjähriges Nachfragepotential durch die außergewöhnliche Programmierung der Better Living Festivals Sommerschwerpunkt bei der Nachfrage nach The Sound of Binz Festivals durch die spektakulären Außenbühnen des Festivalgeländes.
Ambiente & Services	Festivalgelände mit spektakulären Ausblicken auf die Binzer Bucht App belohnt umwelt- und ressourcenschonendes Verhalten mit virtuellen Klimamünzen, die für CO2-sparende Initiativen eingesetzt werden können

3.4. BETTER LIVING FESTIVALS & SOUND OF BINZ FESTIVALS

Verknüpfung mit weiteren zentralen Infrastruktur Maßnahmen	• Baltic Sea Bridge als Zugang zum Festivalgelände für Festivalteilnehmer v.a. Turm, seeseitige Anbindung und Fußgängerbogen (Sichtachsen, Verbindungen, Information) • Campus (Vermittlung, Ruhe- und Kreativzone)
Rahmenbedingungen	• Lärmschutz • Umweltbelastung durch An- und Abreise • Radikale Orientierung an einer Green Event Realisierung der Festivals
Verantwortliche & Partner	• Gemeinde Binz • Kuratorinnen • Programm-Intendanz
Kooperations- & Finanzierungsmöglichkeit	Finanzielle Unabhängigkeit entsteht durch kreative Formen von Event-Finanzierungen: • Crowdsourcing ergänzt Einnahmen durch den Verkauf von Event-Tickets • Sponsoring durch Wirtschaftsunternehmen, deren Engagement über Werbung und Image-Transfer hinausgeht und auf gesellschaftliches Engagement abzielt • Streaming Einnahmen
Monitoring / KPI	• Akzeptanz der Better Living Festivals als Game-Changer • Zufriedenheit der Besuchenden, sichtbar durch Social Media-Präsenz • Medienberichte, Publikationen • Streaming-Nutzung • Ticketing
Angestrebte Effekte	• Aktive Belebung der Nebensaison • „Place to be" – Legendary • Aktivierung bislang kaum oder gar nicht touristisch genutzter Räume • Innovationscharakter – „Pionierfunktion" • Förderung Begegnung unterschiedlicher Anspruchsgruppen • Aktivierung von Folgemaßnahmen • Imageeffekt

+ | ERGÄNZENDE SERVICES



Ergänzende Infrastrukturmaßnahmen zur Raumgestaltung und Steigerung der Aufenthalsqualität unter Berücksichtigung des Masterplans Infrastruktur Binz.

Ergänzungsinfrastruktur:
Mobile Pods, Rückzugsorte der Stille, Aufenthaltsflächen

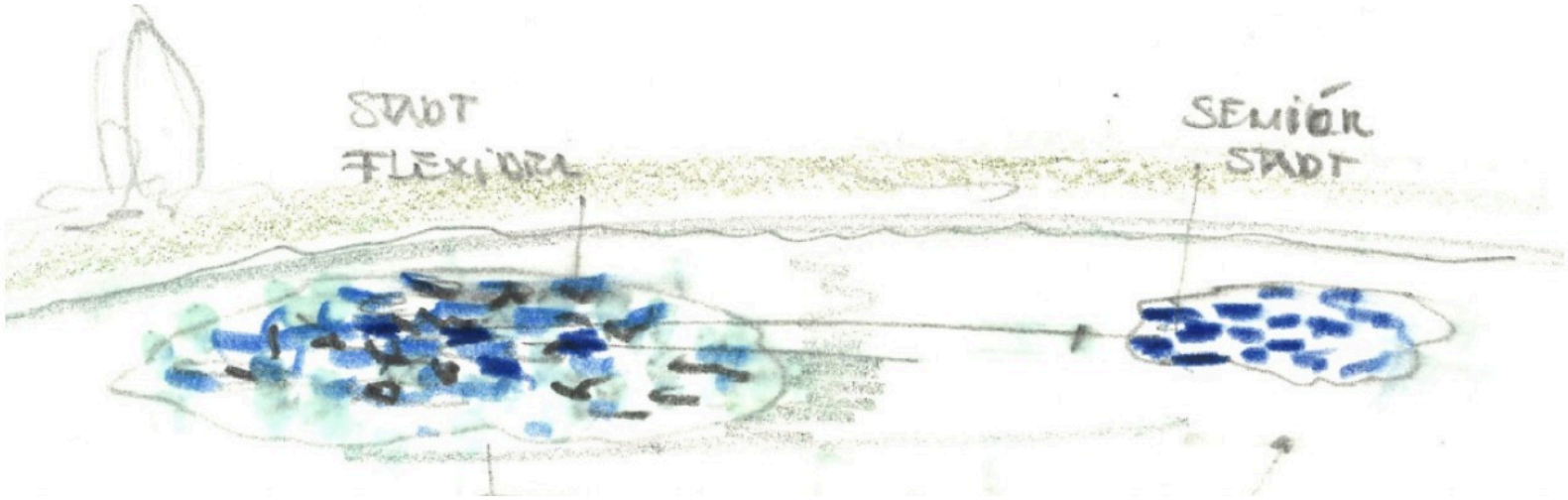
Räumliche Gestaltungselemente:
Points of Interest, Verbindende Infrastrukturelemente, Licht und Sound, Virtuelle Inszenierung / Augmented Reality / Virtuelle Fenster in den Baltic Sea Raum, Begegnungselemente

Mobilität und Wegeleitung:
Wegeleitsystem, Verkehrsanbindung Bahnhof, Mobilitätsstation

MOBILITÄT VOR ORT

Mobilität vor Ort.

Wegeleitsystem anpassen, neu konzipieren: Zur einfachen und erlebnisreichen Orientierung der Gäste im Raum sowie zur gezielten Steuerung der Gästeströme, bedarf es eines konzeptionell stimmigen Wegeleitsystems. Dieses soll den Innovationscharakter der Prora Experience widerspiegeln und dabei die räumlichen Gestaltungselemente aufgreifen und integrieren (z.B. Licht und Sound, Farben und Formen, virtuelle Inszenierung, ...) und mit digitalen Wayfinding-Insturmenten (z.B. vorhandene Infostelen, Digital Signage) mit analogen Informationen (Schildern, Tafeln) sowie weiteren sensorischen Aspekten, unter Einbindung/Vernetzung mit den Ergebnissen der Rad- und Wanderwegekonzeption für die Binzer Bucht. Dabei soll das Leitsystem die gesamte CustomerJourney umfassen und intuitiv erfassbar und nutzbar sein.



MOBILITÄT VOR ORT

PROBLEMLÖSER	Verkehrsanbahnung Bahnhof: Inszenierung des Erlebnisses Prora schon bei Ankunft an den beiden zu Prora gehörenden Bahnhöfen. Sie sind zentraler Ankunftsort, Eingangstor und Startpunkt für die Prora Experience. Sie dienen als Mobilitäts-Hub mit verschiedenen leihbaren Plattformen(Bikes, Scooter, ...) auf Elektrobasis, einer Station für autonome Bus-Shuttles o.ä. und haben eine Willkommens-Atmosphäre mit leichter Orientierung sowie vollständiger Barrierefreiheit aufzuweisen. Radverkehr: Optimierung der Radwege-Mobilität durch Verbreitern bestehender Radwege, leicht zugänglicher Rad-Fernwege-Anbindung sowie Verleihangeboten verschiedener E-Mobilitätsformen mit vernetzten Stationen im gesamten Gebiet der Binzer Bucht. Dies ist Teil eines zu erarbeitenden Rad- und Wanderwegekonzeptes für die gesamte Binzer Bucht Individualverkehr: Mit dem Ziel der Minimierung der PKW Anreisen, v.a. aber Vermeidung der Individualmobilität vor Ort, gilt es neben den Alternativangeboten, speziell die Parkraumbewirtschaftung zu optimieren und Anreizsysteme zur Nutzung der örtlichen Mobilitätsangebote zu schaffen. Auch gilt es die Anfahrts- und Abfahrtssituation inkl. der Zugänglichkeit der verbindenen Bundesstraßen zu optimieren und möglichst zusätzliche Zuwegungen zu den Hauptachsen zu schaffen		
MOBILITÄTS-INNOVATIONEN	legendäre Wassermobilitäts-Innovationen über die Marina der Baltic Sea Bridge **Mobile Pods**: „Raum to stay Raum to go" – kleinere, mobile sowie multifunktional nutzbare Räumlichkeiten, die je nach Bedarf an verschiedenen Orten in Prora platziert werden können (Nutzung z.B. Meeting Räume, Lernorte, etc.) - gleichzeitig auch untereinander verknüpfbar und damit flächenmäßig skalierbar. Denkbar an Land oder auch als schwimmende Pods auf dem Wasser. Wesebntlich ist auch hier die Langlebigkeit, einfache / kostengünstige Unterhaltung sowie ergänzend die leichte Transportier- und Lagerbarkeit sowie Kombinierbarkeit zu größeren Einheiten	Laufende Mobilitätsstudie integrieren	studentisches Innovationsprojekt - Übersetzung der Ideation in konkrete Projektumsetzungen Verschiedene teils innovative Mobilitätshubs (zu Land und Wasser z.B. eFoils) bieten dem Gast unterschiedlichste Formen der nachhaltigen Fortbewegung im Raum sowie zwischen Binz und Prora und ist so auch verbindendes Element der Teilräume in der Binzer Bucht
DESIGN FOR THE PLANET	Bedingungslose Nachhaltigkeit bei allen Mobilitätslösungen	minimale graue Energie bei jedweder Initiative in Parkraumbewirtschaftung / PKW vor Ort	Kreative Lösungen bei Tourismusmobilität von Lieferservices und Zustellungen für Tourismusbetriebe und Handelsbetriebe

Verknüpfung mit weiteren zentralen Infrastruktur Maßnahmen	Ausgestaltung und Inszenierung wichtiger Punkte und Zugänge im Erlebnisraum (z.B. Zugänge zu Strand, Wald, Orte, (Bundes)Straßen etc.) – Integration in das Wegeleitsystem intermodale Leitsytem sowie Verknüpfung der einzelnen Mobilitätsformen durch gut zugängliche Knoten-Punkte / Mobilitäts-Hubs mit untereinander vernetzten Stationen und Systemen. Beachten der Hauptanlaufpunkte wie Bahnhöfe, Zufahrtsstraßen, Seebrückenköpfe für Wassermobilität etc. zur bestmöglichen Lenkung, Vernetzung und Entzerrung der zu erwartenden Verkehrsströme. Generell: gilt auf gesamter Fläche der Prora Experience und damit mit allen einzelnen Erlebnispunkten / POIs zu verknüpfen und dort anzuwenden. Muss auch ins Mobilitäts- und Besuchendenleitsystem integriert sein und steht in Abhängigkeit der gewünschten Funktionen und Effekte. Speziell die Rückzugsorte finden sich stärker im Kunst- und Kulturwald, entlang der Küste und auf dem Wasser. Die mobilen Pods eher im Frequenzbereich, wie z.B. auf dem "Marktplatz" / Festivalgelände sowie im direkten Umdfeld der Seebrücke.
Rahmenbedingungen	Beachten von unterschiedlichen Zuständigkeiten für die verschiedenen Mobilitätsformen und Angebote, wie Bund, Land, Landkreis und Gemeinde sowie deren gezielte Einbindung in die Konzeption und Planung. Notwendigkeit eines vernetzten Systems für die gesamte Binzer Bucht zur bestmöglichen Lenkung der Besucherströme. Orientierung an den sieben Markengrundsätzen Binzer Bucht. Notwendigkeit eines auf der Marke Binzer Bucht basierenden Design- und Gestaltungsleitfadens für die gesamte öffentliche Möblierung im Raum sowie die mobilen Pods und Rückzugsbereiche sowie als Anregung für vorhandene private Initiativen und Anbietende.
Verantwortliche & Partner	- Bund und Land (Fernstraßen) - Deutsche Bahn AG - Landkreis - Gemeinde - private Mobilitäts-Anbietende - Agenturen für Konzeption und Gestaltung der öffentlichen Möblierung im Raum
Kooperations- & Finanzierungsmöglichkeit	Teil der Gesamtmaßnahme und darum in die anderen Förderzugänge für Prora Experience zu integrieren... Ergänzend: Finanzierung über Sponsoren / Investoren / Start-Up
Monitoring / KPI	- Nachfragemessungen - Taktfrequenzen und deren Auslastung - Zufriedenheitsmessungen - Unterhaltskosten - Lebensdauer der Einrichtungen
Angestrebte Effekte	- Innovationscharakter - Akzeptanzsteigerung durch Optimierung und Entzerrung der Besuchendenströme - Steigerung der Verträglichkeit und Entlastung vom Individualverkehr - Erhöhung der Zufriedenheit der Gäste und Einheimischen - Wiederkennbarkeit

PROBLEMLÖSER	**Soundscapes / Lightroom**: Sound und Licht als zentrale Gestaltungselemente im gesamten Erlebnisraum – sowohl als eigenständiges Erlebnis als auch egänzend zur Aufwertung bestehender Infrastrukturangevote bzw. der geplanten Besuchendenlenkung **Begegnungselemente**: erkennbare und attraktive Orte für Erlebnisse, die Raum, Initiativen und Motivation zur zwischenmenschlichen Interaktion und Austausch schaffen
WEGEFÜHRUNG	**Verbindende Infrastrukturelemente:** Schaffen von Verbindungen der verschiedenen Gestaltungsräume und Infrastrukturmaßnahmen – visuell, physisch, konzeptionell, in Verbindung mit der Besuchendenlenkung, dem Rad- und Wanderwegekonzept und dem E-Mobilitätskonzept für die Binzer Bucht (Näheres s. Masterplan Infrastruktur für die Binzer Bucht). Entscheidend ist die intermodale Verknüpfung der verschiedenen Mobilitätsformen zu Lande, Wasser und in der Luft sowie die gestalterische und konzeptionelle Durchgängigkeit der verwendeten Materialien, Beschilderungen und der öffentlichen Möblierung, unter dem Dach der Binzer Bucht.
DESIGN FOR THE PLANET	**Soundscapes: Sound und Licht als** zentrale Gestaltungselemente im gesamten Erlebnisraum – sowohl als eigenständiges Erlebnis als auch egänzend zur Aufwertung bestehender Infrastruktur sowie als Teil der Besuchendenlenkung **Virtuelle Inszenierung**: Nutzung digitaler Möglichkeiten zur weiteren Ausgestaltung des Gesamterlebnisraumes entlang der Customer Journey und zur Attraktionsteigerung

Verknüpfung mit weiteren zentralen Infrastruktur Maßnahmen	Ausgestaltung und Inszenierun sowie Möblierung wichtiger Punkte und Zugänge im Erlebnisraum (z.B. Zugänge und Knotenpunkte zu Strand, Wald, Orte, (Bundes)Straßen etc.) – Integration in das Wegeleitsystem, das intermodale Leitsytem sowie Verknüpfung der einzelnen Mobilitätsformen durch gut zugängliche Knoten-Punkte / Mobilitäts-Hubs mit untereinander vernetzten Stationen und Systemen. Beachten der Hauptanlaufpunkte wie Bahnhöfe, Zufahrtsstraßen, Seebrückenköpfe für Wassermobilität etc. zur bestmöglichen Lenkung, Vernetzung und Entzerrung der zu erwartenden Verkehrsströme
Rahmenbedingungen	Notwendigkeit eines auf der Marke Binzer Bucht basierenden Design- und Gestaltungsleitfadens für die gesamte öffentliche Möblierung im Raum sowie als Anregung für vorhandene private Initiativen und Anbietende.
Verantwortliche & Partner	- Gemeinde Binz - Agenturen für Konzeption und Gestaltung der öffentlichen Möblierung im Raum
Kooperations- & Finanzierungsmöglichkeit	Teil der Gesamtmaßnahme und darum in die anderen Förderzugänge für Prora Experience zu integrieren
Monitoring / KPI	- Zufriedenheitsmessungen - Anzahl der umgesetzten Elemente
Angestrebte Effekte	• Innovationscharakter - Akzeptanzsteigerung durch Optimierung und Entzerrung der Besuchendenströme - Erhöhunhg der Aufenthaltsqualität - Steigerung der Zufriedenheit von Gästen und Einheimischen

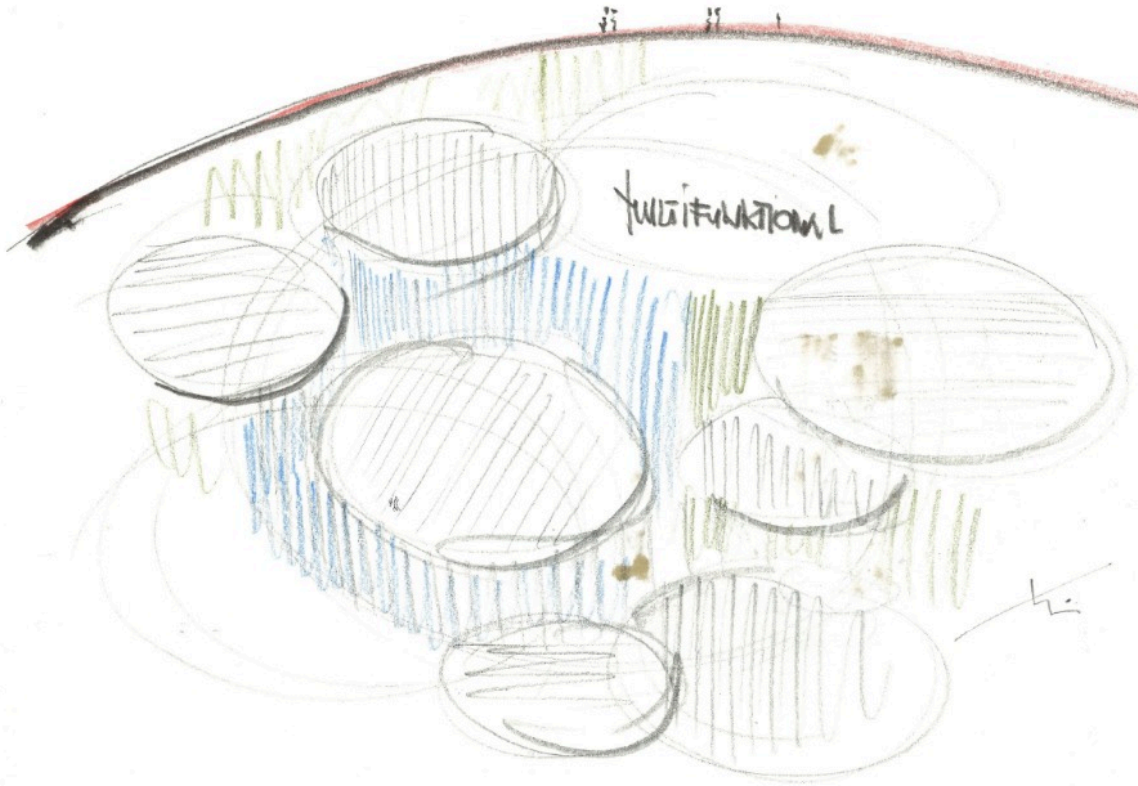
++ | AMBIENTE-LEISTUNGEN ALLEINSTELLEND

Erste Reihe, fußfrei. Ein Logenplatz in bester Lage erzeugt schlichtweg Glücksmomente. Dieser besondere Freiraum, der sich einem plötzlich eröffnet, wenn die unverdeckte Sicht in die Ferne möglich wird, besondere Einblicke freigegeben werden oder ungeschönte Augenblicke den unmittelbaren Moment schonungslos offenlegen. Diese Gefühle entstehen auch hier in Prora. Spektakuläre und zukunftsfähige Architektur geben diesem Ort an der See einen unverwechselbaren urbanen Charakter.

Eine gediegene, kunstsinnige Parklandschaft lässt Prora nicht nur attraktiv erscheinen, vielmehr macht diese Prora attraktiv: Die identitätsstiftende Auseinandersetzung zwischen urbanem Lebensgefühl und spektakulärer Naturerfahrung mit der See, der Wasserkante und dem Land baut eine Brücke von der Vergangenheit in die Zukunft, von Erfahrung in das Wissen und von Ausgrenzung in Beziehung. Der Ort wird gestaltet von den Menschen, die ihn beleben. Durch Begegnungen entstehen Beziehungen. Gibt es davon viele, entsteht daraus schließlich eine Stadt an der See, oder kurz: Seestadt. In der Binzer Bucht.

Aus einer ereignisreichen Geschichte heraus entsteht hier ein zukunftsgerichteter Erlebnisraum, der seine Zukunftsfähigkeit aus Beziehungen und Wissen schöpft, die aus Begegnungen und Netzwerken innerhalb der Seestadt in der Binzer Bucht entstehen. Diesen Ort zu aktivieren bedeutet dessen Charakterzüge und Identitätsmuster zu erfassen. Deren Herkunft liegen lange in der Vergangenheit, doch durch die Insellage, eine begegnungsfreudige Gestaltung der öffentlichen Räume und dem Erfahren von bedeutungsvollem maritimen Wissen wird dieser Ort zu einer Seestadt und zukunftsfähig. Diese spezifische DNA macht die Seestadt in der Binzer Bucht weltweit identifizierbar und vom Mitbewerb unterscheidbar. Die Stadt an der See erlangt überregionale Bedeutung, wird zur Brücke in den baltischen Raum und in eine erstrebenswerte Zukunft der Insel Rügen: wertvolle Begegnungen, künstlerische Auseinandersetzungen zwischen gestaltetem Kulturraum und natürlichem Freiraum und eine junger urbaner Geist

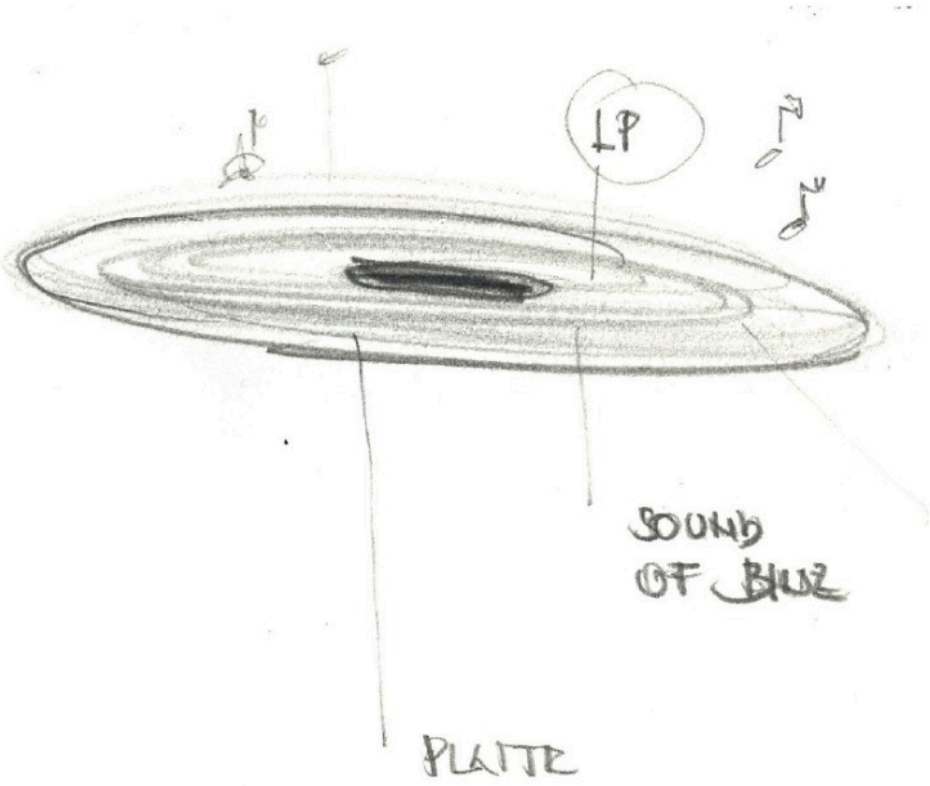
INFRASTRUKTUR
GESTALTUNGSELEMENTE
MOBILITÄT VOR ORT



Ergänzungsinfrastrutkur.

Rückzugsorte der Stille: Rückzugsorte im Bereich weniger stark frequentierter Flächen, wie z.B. im Kunst- und Kulturwald bzw. im Bereich Strand / Wasser, mit entsprechender Ausstattung und Aufenthaltsqualität sowie besonderen Blickbeziehungen – kombinierbar auch mit mobilen Pods! Beispiele Saunapods, schwimmende Wellnessinseln, Hängemattenwälder, Müther-Türme reloded, DLRG-Stationen als Sound of Binz Erlebnisorte und auch ein Ort, wie eine Art Kapelle/Meditationsraum, für die innere Einkehr ...

Aufenthaltsfläche mit Möblierung: Gewährleistung entsprechender Verweilflächen für die Gäste mit hoher Aufenthaltsqualität und kreativer, nachhaltig produzierter (CO2-positiver?) Outdoor-Möblierung – sowohl im Grünen als auch im „urbanen Raum“ mit Wiederkennungsfaktor (Foirmen, Farben) und hoher Langlebigkeit sowie einfacher / kostengünstiger Unterhaltung, Solarbänke, ...



Räumliche Gestaltungselemente.

Eingangsportale: Es gilt attraktive und gut sichtbare Zugänge zur Prora Experience unter Berücksichtigung der verschiedenen Mobilitätsformen zu schaffen. Hierbei ist eine Verbindung mit dem Wegeleitsystem und dem Mobilitätskonzept unumgänglich

Points of Interest: Ausgestaltung und Inszenierung wichtiger Anlaufpunkte und Zugänge im Erlebnisraum (z.B. Zugänge zu Strand, Wald, etc.) sowie Integration in das Wegeleitsystem. Dabei gilt es für die gesamte Binzer Bucht ein einheitliches Erscheinungsbild zu generieren und dowohl die Sichtbarkeit, als auch Erlebbarkeit der POIs zu erhöhen sowie dramaturgisch zu einem Gesamterlebnis zusammen zu führen.

Sound of Binz Inszenieren von Soundinstallationen, Soundelementen, Soundverstärkern, Soundinseln (mit hoher ästhetischer Qualität)

Kunstinstallationen: Die Binzer Bucht als legendärer Ort der schönen Künste gibt jungen KünstlerInnen aus dem Baltic Sea Raum eine Bühne und internationaler Kunst mit den Baltic Sea Ocean Festivals eine Heimat: Nutzung der digitalen Möglichkeiten, zur weiteren Ausgestaltung des Gesamterlebnisraumes sowie der Attraktionssteigerung.

IMPRESSUM

Herausgeber:
Gemeinde Ostseebad Binz - Der Bürgermeister
Eigenbetrieb Binzer Bucht Tourismus
Heinrich-Heine-Straße 7
18609 Ostseebad Binz / Rügen / Deutschland

BINZER-BUCHT.DE

Inspiration, Ideation, Produktentwicklung, Redaktion, Grafik:
Project M + Saint Elmo's Tourismusmarketing
House of Communication München
August-Everding-Straße 25
81671 München / Deutschland

PROJECTM.DE
SAINT-ELMOS.TRAVEL

Autoren und Beteiligte:
Dieser Masterplan wurde unter konzeptioneller Beteiligung der Eigenbetriebe Binzer Bucht Tourismus und der partizipativen Beteiligung von Investoren und Unternehmen aus Prora in Werkstätten von Juli 2022 - März 2023 entwickelt.

Urheberrechte:
Alle Komponenten dieses Masterplanes sind urheberrechtlich geschützt. Die weltweit uneingeschränkten Nutzungsrechte an dem geistigen Werk haben die Eigenbetriebe Binzer Bucht Tourismus. Jede Verwendung durch externe Dritte außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechts und zwischen Auftraggeber und Auftragnehmer vereinbarten Nutzungsrechten ohne schriftliche Zustimmung der Eigenbetriebe Binzer Bucht Tourismus ist ausgeschlossen und wird gerichtlich verfolgt.

Bilder und Illustrationen:
Christian Stranger (Illustrationen) und Adobe Stock (lizenziert von Saint Elmo's Tourismusmarketing GmbH)

Genderhinweis:
Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter und erfolgen in der weiblichen Form.

© 2023. Binz / München. Alle Rechte vorbehalten.

PROJECT M

ST ELMO'S
TOURISMUSMARKETING

BINZER
BUCHT

Masterplan Beherbergung in der Binzer Bucht

Chartbericht | PROJECT M
Überarbeitung: 06.09.2023

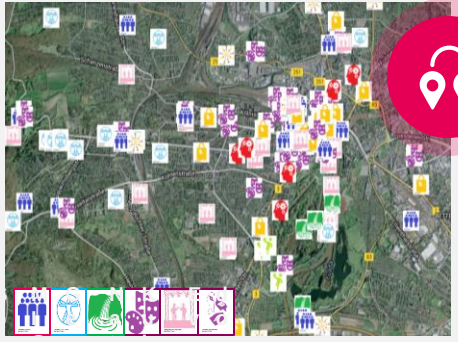


Bildquelle: Insel Rügen

1. Einführung 4
2. Trends & Entwicklungen 8
3. Rahmenbedingungen 15
4. Quantitative Auswertung 34
5. Qualitative Auswertung 49
6. Ableitung des Beherbergungsbedarfes 74
7. Empfehlungen zur Weiterentwicklung des Beherbergungsangebotes 78
8. Zusammenfassende Empfehlung 95

Fast 25 Jahre intensivste Tourismuserfahrung & -Beratung.

DESTINATIONSENTWICKLUNG & -MARKETING



MARKTFORSCHUNG & ANALYSE



GESUNDHEITS- & MEDIZINTOURISMUS



Quelle

INFRASTRUKTURENTWICKLUNG & MASTERPLÄNE



Unternehmen:

- Seit 1998 im Tourismus
- über 2.300 Beratungsprojekte in Deutschland und BeNeLux

Praxisorientiertes Team:

über 26 feste und 12 freie Mitarbeitende aus verschiedenen Fachdisziplinen;

u.a. Tourismus, Marketing, Stadt- / Regionalplanung, Geographie, Betriebswirtschaft, Marktforschung, Architektur, Immobilienwirtschaft etc.

Unternehmenssitze:

Hamburg, München

1 Einführung

1. Einführung und Ausgangssituation

1.1 Ausgangslage

Die Binzer Bucht mit ihrer attraktiven Lage auf der Insel Rügen verfügt über ein breitgefächertes touristisches Angebot. Die Destination bietet neben der ansprechenden direkten Küstennähe zur Ostsee zwei wesentliche Erlebnisräume: Zum einen das **Ostseebad Binz**, geprägt durch die eindrucksvolle und geschichtsträchtige **Bäderarchitektur**. Konträr in Erscheinung und Angebot dazu **Prora** im Norden der Binzer Bucht, mit dem ebenfalls prägenden Prora-Komplex, aber ergänzend durch eine eigene Ausrichtung und Zielgruppenansprache. Der große Gebäudekomplex wurde im Ursprung in der Zeit des Nationalsozialismus (Urlaub in der Gemeinschaft Kraft durch Freude) erbaut, und wurde später als Militärgelände der DDR genutzt. Diese beiden Epochen prägen die gesamte Entwicklung der beiden recht eigenständigen Erlebnisräume Ostseebad Binz und Prora, sowie ihr Hinterland um das Schloss Granitz, die Feuersteinfelder und das Naturerbezentrum. Künftig sollen diese unter dem Dach **Binzer Bucht** gemeinsam vermarkteten Teilräume stärker profiliert und individuell in ihrer Angebotsstruktur und Erlebnisqualität gestärkt werden.

Die Destination verfügt insgesamt über eine sehr ausgeprägte und etablierte touristische Angebotsstruktur. Im Jahr 2019 verzeichnete sie **ca. 2.8 Mio. Übernachtungen.** Neben 123 Übernachtungsbetrieben mit ca. 20.000 Betten, sind einige touristische Schlüsseleinrichtungen hervorzuheben, die das Profil der Destination insgesamt prägen. Die größte Anziehungskraft haben dabei das Ensemble Kurhaus Binz und die Seebrücke Binz, das Jagdschloss Granitz im Biosphärenreservat Rügen und das Naturerbezentrum sowie der „Rasende Roland“.

Hinzu kommen weitere dezentrale öffentliche und private Einrichtungen, die für den hier vorliegenden Masterplan Beherbergung relevant sind und als Grundsteine der infrastrukturellen Weiterentwicklung der Binzer Bucht insgesamt dienen.

Ziel dieser Arbeit, ist im Rahmen der angestrebten Höherprädikatisierung strategische Grundlagenaussagen für die künftige Beherbergungsentwicklung mit dem Schwerpunkt Hotellerie mit konkreten Empfehlungen für Bestandsbetriebe und die Schließung von Angebotslücken durch gezielte Neuansiedlungen zu schaffen.

1.2 Aufgabenstellung und Zielsetzung

Gegenstand ist eine fokussierte und zielorientierte Analyse des Beherbergungsangebotes in der Binzer Bucht nach quantitativen sowie qualitativen Gesichtspunkten. Darauf aufbauend erfolgt das Herausarbeiten wesentlicher Herausforderungen und Chancen sowie die begründete Ableitung des Bedarfes. Der Masterplan bietet dann konkrete Vorschläge zur profilorientierten Weiterentwicklung des Bestandes und zur gezielten Ansiedlung von weiteren Angeboten.

Die Beantwortung der nachfolgenden Kernfragen steht dabei im Vordergrund des Masterplans:

- Wie wird das bestehende Beherbergungsangebot hinsichtlich **Quantität, Qualität, Modernität, Ausrichtung** sowie vor Allem hinsichtlich der **Eignung** und **Bedürfniserfüllung** der in der Binzer Bucht vorherrschenden **Ziel- und Gästegruppen** sowie des künftigen **Markenversprechens** bewertet?

1. Einführung

1.2 Aufgabenstellung und Zielsetzung

- Wie wird das **Beherbergungsangebot** aus fachlicher und aus Gastsicht **im Vergleich** zu den **relevanten geeigneten maritimen Wettbewerbsorten** auf ähnlichem Niveau (z.B. Kaiserbäder und Swinemünde auf Usedom, Lübecker Bucht etc.) bewertet?
- Welche **Entwicklungen** sind unter Berücksichtigung der relevanten **Rahmenbedingungen** auf der **Nachfrageseite** und der Angebotsseite aktuell sowie zukünftig zu erwarten? Zu welchen Zeitpunkten herrschen Engpässe im vorhandenen Angebot vor?
- Welche **Szenarien** lassen sich für die **künftige Entwicklung in der Binzer Bucht**, speziell unter Berücksichtigung der noch laufenden / geplanten Maßnahmen in Prora ableiten? Was folgt daraus für den konkreten Beherbergungsbedarf mit Schwerpunkt Hotellerie?
- Welche **Gästebedürfnisse** können mit dem bisherigen Angebot nicht befriedigt werden? In welchen Segmenten herrschen Lücken vor?
- Welche **konkreten Beherbergungskonzepte** sind im Falle eines grundsätzlichen **Bedarfes für die Binzer Bucht**, speziell Binz unter Berücksichtigung aktueller gastgewerblicher Trends und Entwicklungen zukunftsfähig und in welchem Umfang bestehen in der Binzer Bucht Entwicklungsmöglichkeiten?
- Welche **Eckdaten hinsichtlich Qualität, Quantität, konzeptioneller Ausrichtung sowie Standort-Anforderungen** lassen sich für zusätzlich zu schaffende Beherbergungsangebote mit **Schwerpunkt Hotellerie** ableiten?
- Welche **ökonomischen Aspekte** sind bei den in Frage kommenden Segmenten zu beachten (Standortkriterien, Größe, Ausrichtung, Betreiberwahl...)?
- Welche **Synergieeffekte** ergeben sich mit den vorhandenen und zukünftigen Einrichtungen der touristischen Infrastruktur im direkten und weiteren Umfeld?

1. Einführung

1.3 Aufbau der Studie

Der Masterplan setzt sich aus folgenden sieben wesentlichen Bestandteilen zusammen:

- **Trends und Entwicklungen:** Zur Veranschaulichung und zum intensiveren Verständnis werden für die Binzer Bucht relevante Trends aufgezeigt.
- **Rahmenbedingungen:** Veranschaulichung der wesentlichen Rahmenbedingungen am Standort, hierunter insbesondere der Entwicklungsprozess step2029, der Masterplan "Infrastruktur" und "Prora-Mitte" und die dabei erarbeiteten Zieldefinitionen sowie die Zielerlebnisräume für das Ostseebad Binz und Prora
- **Zielgruppen:** Charakterisierung der derzeitigen und zukünftigen Zielgruppen (Übernachtungsgäste nach Herkunft, Reisemotiv, Altersstruktur usw.)
- **Quantitative Auswertung:** Analyse der touristischen Nachfrage-Entwicklung und der Region, auch im Vergleich mit den relevanten Wettbewerbern hinsichtlich Übernachtungen, Ankünften, Aufenthaltsdauer, Saisonalität
- **Qualitative Auswertung:** Qualitativer Mitbewerbervergleich mit wettbewerbsrelevanten Standorten sowie Analyse der Struktur des Beherbergungsangebotes, Markendurchdringung, Neueröffnungen, Thematisierungen des Hotelangebotes
- **SWOT-Analyse:** Zusammenfassende SWOT-Analyse und Bewertung der gegenwärtigen sowie der in Planung und Realisierung befindlichen Beherbergungsbetriebe in der Binzer Bucht auf Basis aller zuvor untersuchten Bewertungskriterien und in Relation zu den Anforderungen der angesprochenen Zielgruppen und zum Wettbewerb, mit Herausarbeiten der Potenziale und Herausforderungen
- **Ableitung des Beherbergungsbedarfes:** Ableitung und Abschätzung des konkreten segmentspezifischen Bedarfes in bestimmten Betriebsarten, mit Schwerpunkt Hotellerie, einschließlich der Ableitung ggf. zusätzlicher Übernachtungskapazitäten an der Binzer Bucht.

1.4 Prozessablauf

Der Erarbeitungsprozess zur Übernachtungsbedarfsanalyse gliedert sich in die folgenden aufeinander aufbauenden Arbeitspakete:

- **Schritt 1:** Fokussierte Erfassung der Ausgangssituation in der Beherbergung:
- **Schritt 2:** Ermittlung und Charakterisierung des zukünftigen Beherbergungsbedarfes

2 Trends & Entwicklungen

2. Ausgewählte Trends

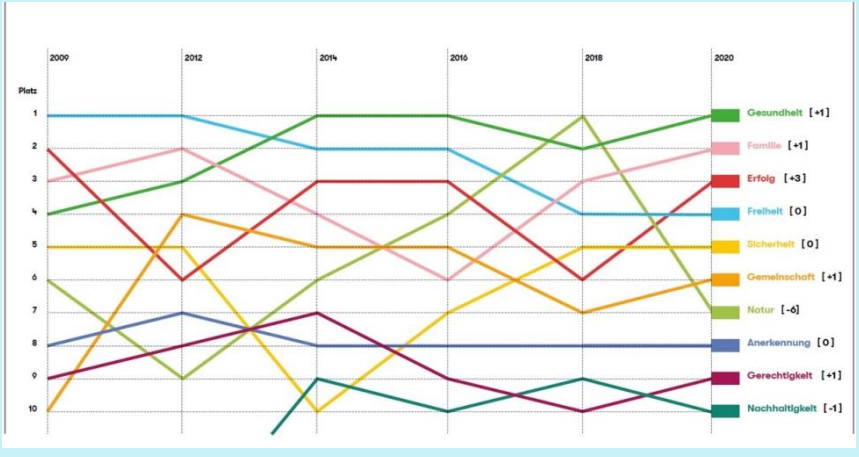
2.1. Trends und Entwicklungen für die Binzer Bucht

Wertewandel

Wesentliche Entwicklungen und sich wandelnde Rahmenbedingungen im Tourismus in Deutschland erfordern eine zukunftsorientierte touristische Aufstellung der Binzer Bucht. In den vergangenen Jahren zeigt sich in Deutschland ein stetiger **Wandel der Lebensstile und -gewohnheiten**. Besonders Themen wie **Natur, Gesundheit** und **Familie** waren in den letzten Jahren zentrale Themen und Bedürfnisse der Deutschen. Mit Eintreten der Corona-Pandemie sind allerdings die eigene Gesundheit und die nahestehender Personen und auch der eigene wirtschaftliche Erfolg, bzw. damit die eigene **finanzielle Absicherung** in den Fokus gerückt. Das Bestreben nach einer intakten Natur hatte zwar vor der Pandemie generell an Bedeutung verloren, doch Naturerlebnis als Reisemotivation hat speziell im 2. Halbjahr 2020 deutlich zugenommen. Inwieweit sich mit dem Rückgang von Infektionszahlen und der Rückkehr zu Vor-Krisenniveau auch die Werte der Bundesbürger auf das ursprüngliche Ranking zurückbilden, ist heute noch nicht absehbar. Es ist jedoch davon auszugehen, dass das Thema **Gesundheit in Verbindung mit Naturerlebnissen und Sicherheit** auch in den kommenden Jahren eine zentrale Rolle beim Reisen und damit bei der Auswahl des Urlaubszieles spielen wird. Vor allem der Trend zu Inlandsreisen hat erneut nach dem 1. Lockdown ab Sommer 2020 zu einem Boom heimischer Feriendestinationen und Kulturstädte geführt und dürfte auch nachhaltig anhalten. Die Binzer Bucht besitzt in diesem Kontext optimale Voraussetzungen und Chancen in der weiteren touristischen Entwicklung.

Exkurs: Werteindex 2020

Der Werte-Index wird seit 2009 alle zwei Jahre erhoben und analysiert Postings der populärsten deutschen Websites, Communities und Blogs quantitativ und qualitativ daraufhin, wie User grundlegende gesellschaftliche Werte im deutschen Web diskutieren. Letztmalig erhoben Ende 2019 kurz vor der Pandemie.



Quelle: kantartns.de

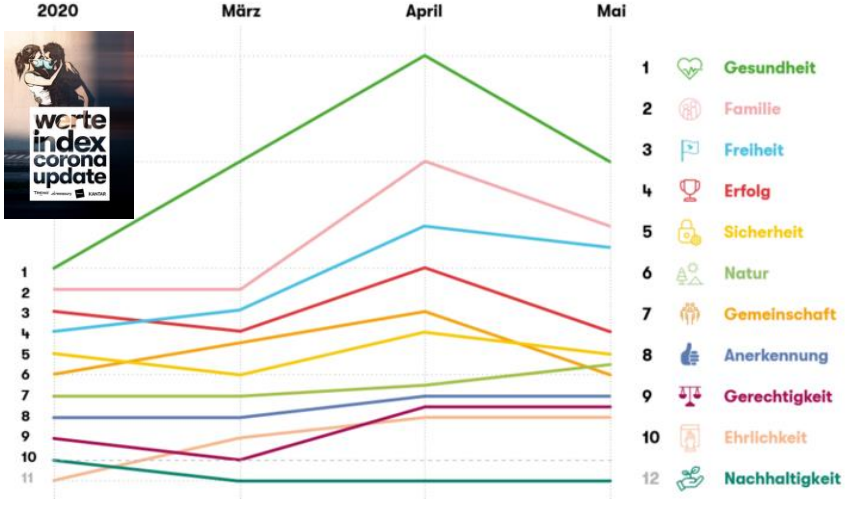
2. Trends & Entwicklungen

Es lassen sich aus dem **nebenstehenden Werteindex-Update „Corona“** der ersten fünf Monate des 2. Corona-Jahres 2021 gewisse Tendenzen ableiten:

Deutlich erkennbar daraus ist wie aufgeführt, dass die Bedeutung der eigenen Gesundheit, der Familie und Freiheit mit dem Anstieg an Infektionszahlen, Intensivpatienten und dem Mangel an Impfstoff Anfang des Jahres 2021 seinen Höhepunkt hatte und sich dann mit Rückgang der Inzidenzen und der Verfügbarkeit von Impf- und Testmöglichkeiten zumindest etwas entspannt hat. Weiterführende und aktuelle Analysen hierzu liegen bislang nicht vor.

Wir gehen jedoch davon aus, dass das Thema Gesundheit in Verbindung mit Naturerlebnissen und Sicherheit auch in den kommenden Jahren eine zentrale Rolle beim Reisen und damit bei der Auswahl des Urlaubszieles sein wird. Die **Binzer Bucht mit Prorer Wiek, dem Schmachter See und dem Waldgebiet der Granitz** bildet in diesem Kontext optimale Voraussetzungen und Chancen in der touristischen Entwicklung.

Trend Werteindex 2021



Quelle: Trendbüro Werteindex 2021

Hinweis: Der Werte-Index wird seit 2009 alle zwei Jahre erhoben und analysiert Postings der populärsten deutschen Websites, Communities und Blogs quantitativ und qualitativ daraufhin, wie User grundlegende gesellschaftliche Werte im deutschen Web diskutieren.

2. Exkurs: Auswirkungen Corona

2.2 Auswirkungen der Corona-Pandemie auf das Reiseverhalten

Noch ist der weitere Verlauf der COVID 19 Pandemie nicht absehbar, um seriöse Trends hinsichtlich der **nachhaltigen Auswirkungen** auf das Reiseverhalten ableiten zu können. Dennoch lassen sich aus den bisher vorliegenden Experten-Meinungen, Analysen und Verbraucher-umfragen neue Bedürfnisse und Wünsche erkennen, von denen einige gerade **für die Binzer Bucht** bedeutend sein könnten:

So stellt der ADAC in einer aktuellen Studie zu den Auswirkungen der Corona-Pandemie fest, dass die Menschen mittelfristig wieder in gleicher Form reisen wollen, wie vor der Pandemie: Die Corona-Effekte äußern sich jedoch gemäß der durchgeführten ADAC Befragung in einzelnen Verschiebungen:

Wunsch nach mehr Sicherheit: Reiseziele, die vergleichsweise schnell und vor Allem mit dem eigenen PKW erreichbar sind, dürften demnach weiterhin bevorzugt werden. Die Verkehrsgunst mit Bahn oder Flugzeug rückt damit zunächst in den Hintergrund, die Erreichbarkeit mit dem PKW, ein gutes Straßennetz, gut gelegene und ausreichende Parkmöglichkeiten gewinnen hingegen an Bedeutung. Auch bei der Wahl der Unterkunft dürfte der Aspekt möglicher Kontaktreduzierungen und die Einhaltung von Hygienestandards auch zukünftig eine Rolle spielen. So gewinnen – laut ADAC Studie - **Ferienwohnungen, Campingplätze und kleinere Hotels gegenüber größeren Hotels an Bedeutung**. Dies kann insbesondere auch eine Chance für die Privathotellerie und Ferienwohnungsanbieter sein, aber auch für Unterkünfte die über groß-zügige Flächen verfügen. Hotelimmobilien, die mit dem Ziel einer optimalen Flächeneffizienz über eine möglichst hohe Anzahl an Zimmern verfügen, könnten an Nachfrage einbüßen.

Entschleunigung, aber Intensivierung der Erlebnisse: Die durch den Lockdown erzwungene Vollbremsung des schnelllebigen Alltags hat bei vielen Menschen einen Sinneswandel eingeleitet: Abkehr vom Erlebnis-Konsum hin zu einem entschleunigenden Erleben und der Schärfung der Sinne. So ist gemäß der ADAC Studie eine Tendenz zu weniger, aber zur fokussierten intensiveren Reise festzustellen. Eine Chance für die vielfältigen Naturlandschaften der Binzer Bucht, sich mit ergänzenden Angeboten zu profilieren.

Verschmelzung der Lebensbereiche: Durch Home-Office und Home-Schooling sind gerade in den letzten Monaten Lebensbereiche der Arbeit, Familie und Freizeit ineinander verschmolzen. Dank wachsender Digitalisierung könnte das Büro als ständiger, fester Arbeitsort für zahlreiche Beschäftige überflüssig werden. Dies ermöglicht das temporäre Arbeiten in einer anderen Umgebung sowie die Verbindung mit Ferienerlebnissen auch außerhalb der üblichen Ferienzeiten. Wir sehen diesen Trend als große Chance, mehr Kurzurlauber zu generieren, bzw. die Verweildauer zu verlängern. Unterkünfte mit gut **ausgestatteten und inspirierenden Arbeitsbereichen** in den Zimmern und öffentliche Flächen (Co-Working) könnten von dieser Entwicklung profitieren.

Zunehmende Digitalisierung bei geschäftlichen Reisen: Die zwangsweise Verlagerung des geschäftlichen Lebens ins Homeoffice sowie die Reisebeschränkungen führten in 2020 jedoch auch zu einer drastischen Abnahme im Geschäftstourismus. Die durchaus positiven Erfahrungen mit Telefon- und Video-Konferenzen dürften nachhaltig zu spürbaren Einbußen bei Geschäfts- und Tagungsreisen führen, zumal Reise- und Übernachtungskosten sowie Arbeitszeit gespart werden kann. (Siehe auch Exkurs Trend im MICE Segment)

Quelle: ADAC Tourismusstudie: *Die Corona-Pandemie und ihre Wirkung auf die Reiselust der Deutschen.* Basis: Online Befragung (in Zusammenarbeit mit GfK Consumer Panels & Services) der deutschen Bevölkerung ab 18 Jahren, Erhebungszeitraum 26.10. bis 04.11.2020 1).

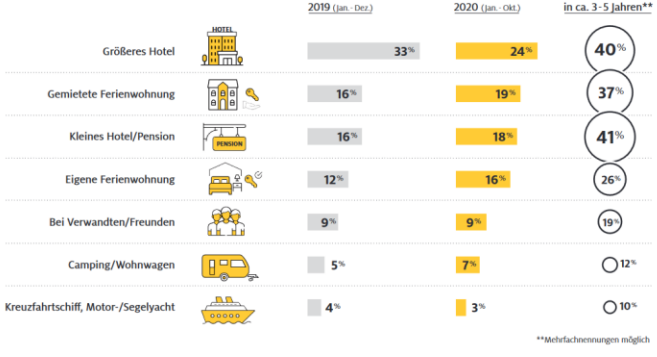
2. Trends & Entwicklungen

2.3 Exkurs: Trends im Ferienwohnungsmarkt

Unter dem Eindruck der Corona-Pandemie hat insbesondere die Nachfrage nach Ferienwohnungen spürbar zugenommen. Einhergehend mit dem Boom des Inlandstourismus haben Ferienwohnungen insbesondere auch an ruhigeren, abgelegeneren Orten an Attraktivität gewonnen.

Kleine Urlaubseinheiten und individuelle Urlaubsarten wie Ferienhäuser und Camping holen bei der Beliebtheit auf

Wie aus einer repräsentativen Befragung der ADAC Markt- und Meinungsforschung hervorgeht, hat die Corona-Pandemie zu Verschiebungen in Richtung der Ferienwohnungen beigetragen. Perspektivisch, in 3-5 Jahren, könnte der Übernachtungsanteil in Richtung der Ferienwohnungen weiter zunehmen. Rund 37% der Befragten geben an, im Rahmen ihres Haupturlaub in 3-5 Jahren in einer gemieteten Ferienwohnung übernachten zu wollen.



Quelle: ADAC Tourismusstudie: „Die Corona-Pandemie und ihre Wirkung auf die Reiselust der Deutschen"
Frage: Wo wurde auf Ihrer Haupturlaubsreise hauptsächlich übernachtet?/ Welche der Unterkunftsarten kommen für Sie bei zukünftigen Reisen in ca. 3-5 Jahren für Ihren jeweiligen Haupturlaub am ehesten in Frage?

Ferienwohnungen zunehmend als Kapitalanlage und Zweitwohnsitz

Insgesamt wurden in **Deutschland** im Jahr **2020** rund **41,5 Millionen gewerbliche Übernachtungen in Ferienhäusern oder -wohnungen** getätigt. Vor Beginn der Corona-Pandemie im Jahr 2019 lag die Anzahl der Übernachtungen noch bei mehr als 48 Millionen. Neben den gewerblich erfassten Übernachtungen, kommen noch eine Vielzahl an Übernachtungen auf dem privaten Ferienhausmarkt hinzu - diese werden jedoch nicht offiziell registriert. Laut dem Statistischen Bundesamt waren im Jahr 2021 insgesamt 11.443 gewerbliche Ferienhäuser und -wohnungen in Deutschland geöffnet.

Der **Zuwachs an Ferienwohnungen auf Rügen** ist vor Allem auch der gestiegenen **Nachfrage durch Privatanleger** zurückzuführen. Hier steht die Rendite nicht unbedingt im Vordergrund, sondern die Geldanlage in eine "schöne Immobilie". **Die zu erwartende Vermietbarkeit und Übernachtungsnachfrage am Urlaubsort ist für die Kaufentscheidung eher sekundär**. Die Corona Pandemie, aber das niedrige Zinsniveau und befürchtete Inflationsentwicklungen haben bei noch mehr Menschen den Wunsch nach einem Zweitwohnsitz im Grünen oder am Wasser hervorgerufen. So wurde gemäß einer Umfrage der IfD Allensbach bereits in 2020 ein Zuwachs an Ferienimmobilienbesitzern von 21% gegenüber Vorjahr registriert. Dabei gehört die Insel Rügen gemäß eines Preisrankings von Engel & Völkers zu den sechs teuersten Destinationen für Ferienwohnungen in Deutschland, was ein Indiz für die gestiegene Immobiliennachfrage ist.

Die Corona-Pandemie führt zu Veränderungen der Reisepräferenzen der Deutschen. Insbesondere **Ferienwohnungen** erweisen sich als **Profiteure des wandelnden Reiseverhaltens**. Dieser Trend dürfte sich in den nächsten Jahren noch weiter verstärken. Dabei rücken **Ferienwohnungen** auch als private **Kapitalanlagen** immer mehr in den Vordergrund des Interesses.

Quelle: Engel & Völkers: Marktbericht Ferienimmobilien Deutschland 2021

2. Trends & Entwicklungen

2.4 Exkurs: Trends im Bereich der Erlebnishotellerie und Erlebnis-gastronomie

Die zunehmende Erlebnisorientierung und das Phänomen des Erlebniskonsums spiegeln sich in dem seit Anfang der neunziger Jahre diskutierten Konzept der Erlebnisgesellschaft wider, welche beschreibt, dass Kunden persönlich zugeschnittene, einprägsame und denkwürdige mit Emotionen verbundene Erlebnisse wünschen.

Erlebnisinszenierung berücksichtigt gleichermaßen räumliche und infrastrukturelle als auch atmosphärische Elemente. Während die **Erlebnisinszenierung** ihren Ursprung insbesondere in künstlich geschaffenen Anlagen wie Themen- und Freizeitparkt hat, hat sie sich in der Zwischenzeit auch auf das herkömmliche Tourismusprodukt im Sinne der Destinationen, die Hotellerie und die Gastronomie übertragen.

Erlebnisinszenierung und -design in der Hotellerie und Gastronomie

Erlebnisinszenierung findet in der Hotellerie insbesondere in Form von Themen- und Designhotels und in der Gastronomie in der Themen- und Event-Gastronomie zum Ausdruck, die eine bestimmte „Story“ in ihren Vordergrund rücken und diese im Design und ihrem Programm zum Ausdruck bringen. Folgende Erfolgsfaktoren sind entscheidend:

- Durchgängige und detailreiche **Inszenierung des Angebotes**
- **Einbezug der Gäste** in die „Geschichtenerzählung“
- **Thematische Erlebnisprogramme** und –pakete, die **Interaktion und Aktivität** ermöglichen und einen hohen Erinnerungswert haben
- **Themenorientiertes Speisen** z.B. in Form eines Ritteressens
- **Einbezug der Gäste**, z.B. in Form eines Krimi-Dinners
- **Unterhaltung**, z.B. in Form von Varieté oder Cabaret

Themen- und Designhotels – und Restaurants schaffen besondere Erlebnisse

Bretterbude, Heiligenhafen



Pop Up Kitchen Heidelberg Spiegelsaal eh. Grandhotel



Hotel mama thresl, Saalbach-Hinterglemm





Die dargestellten ***Best-Practice Beispiele*** veranschaulichen die vielfältigen Umsetzungsmöglichkeiten von Erlebnisdesign in der Praxis:

- **Bretterbude Heiligenhafen** als Themenhotel für Surfer- und Skater
- **Design- und Ski-Hotel mama thresl** mit dem Leitgedanken „Urbane Seele trifft auf die Alpen“ („urban soul meets the alps“)
- **Pop Up Kitchen Heidelberg** als Pop-up Themenrestaurant

Insbesondere die **Corona-Pandemie** hat zu einer **Verstärkung der Erlebnissehnsucht** und damit verbunden auch zu **gestiegenen Anforderungen an Service und Erlebnis** beigetragen.

2. Trends & Entwicklungen

2.5 Exkurs: MICE-Trends

Die Corona Pandemie hat die gesamte MICE-Branche vor neue Herausforderungen gestellt. Die **Auswirkungen der Corona-Pandemie haben das MICE-Segment** (MICE = Meetings, Events, Conferences & Events) maßgeblich verändert. Dabei stützen sich die nachfolgenden Erkenntnisse u.a. auf das jährlich erscheinende Meeting- & Event Barometer des German Convention Bureau, das auf Basis einer repräsentativen Befragung bei Veranstaltungsstätten und Tagungshotels jährlich erstellt wird und erste Trends abbildet:

- **Digitale Formate bleiben von Bedeutung**: Nachhaltig könnte dies zu einem Rückgang an Präsenzveranstaltungen führen. Denn rein virtuelle Veranstaltungen werden in der Regel vom Büro/ Homeoffice oder einem Streamingstudio durchgeführt und weniger in Tagungsstätten oder Hotels. Es sind Räume bereitzustellen, die eine spontane hybride Teilnahme an einem Meeting ermöglichen.
- **Nachfrage nach Präsenzveranstaltungen auf Erholkurs**: Eine professionelle Tagungs- und Kommunikationstechnik stellt damit eine Grundvoraussetzung der Tagungsstätten dar. Vor allem internationale Teilnehmer:innen aus dem entfernten Ausland oder Übersee dürften zunehmend online teilnehmen und damit auch keine Unterkunft benötigen. Im Vergleich zu 2021 nimmt die Anzahl an reinen Präsenzveranstaltungen wieder stark zu, jedoch geht damit ein Rückgang der hybriden Veranstaltungen einher.
- **Nachhaltigkeit zunehmend im Fokus:** Die Nachfrage nach nachhaltigen Produkten prägt auch die Konzeption und inhaltliche Gestaltung von Events sehr stark. Gerade im Zuge des Klimawandels erhält das Green Meeting eine neue Bedeutung. Veranstaltungsorte sollten nachhaltig eine positive Öko-Bilanz aufweisen können.

Quelle: Meeting- & EventBarometer Deutschland 2022/2023

Die Corona-Pandemie hat diesen Effekt noch einmal deutlich beschleunigt. Nachhaltigkeit spielt in den Veränderungsprozessen der Gesellschaft dabei eine bedeutende Rolle. Die nachhaltige Gestaltung von Events umfasst dabei nicht nur ökologische-, sondern auch ökonomische und soziale Aspekte.

Weiterhin hohe Bedeutung an **Face-to-Face Events** und **Netzwerken**: Dies bedeutet, dass gerade Locations mit besonderem Erlebnis-Charakter bzw. außergewöhnlichen Rahmenprogrammen sich nachhaltig profilieren können.

Flexibles Arbeiten und Verschmelzung von Arbeit und Freizeit: Der gesellschaftliche Wandel, der von einer zunehmenden Verschmelzung von Arbeit und Freizeit geprägt ist, wirkt sich bis hin in das Gastgewerbe und auch das MICE Segment aus. Multifunktionale Räume mit einem hohen Anspruch an Funktionalität und Aufenthaltsqualität und Flächen für Firmen, B2B-Gruppen, Workation-Gäste, aber auch Einheimische, sind in Zukunft gefordert.

Angesichts der sich abzeichnenden Veränderungen im Veranstaltungsgeschäft sind der Bedarf und die inhaltliche Ausgestaltung von MICE-Flächen genau zu prüfen.

Zukunftspotential haben vor allem diejenigen Veranstaltungsstätten, die über eine **außergewöhnliche Eventlocation** und spezielle **Rahmenprogramme** verfügen, die neben den klassischen Anforderungen an Meetings- und Events auch weitere Services und moderne Flächen der Freizeit und der **Begegnung im analogen** und **digitalen Raum** bereithalten. Außerdem geht es die Möglichkeit eines lockeren und ungezwungenen Austausches sowie dem interdisziplinären voneinander lernen. Die entsprechenden Räume / Angebote gilt es zu schaffen.

3 Rahmenbedingungen

3. Rahmenbedingungen

3.1. Hinführung

Gegenstand dieses Masterplans ist eine fokussierte und zielorientierte Analyse des Beherbergungsangebotes im Ostseebad Binz, Prora, und der Binzer Bucht in der Gesamtheit, nach quantitativen sowie qualitativen Gesichtspunkten.

Der hier vorliegende Masterplan ergänzt den parallel erarbeiteten Masterplan "Infrastruktur" und "Prora-Mitte" um eine Bedarfsanalyse im Bereich der Beherbergung für die Binzer Bucht insgesamt. Das nachfolgende Kapitel skizziert für den entsprechenden Abgleich auszugsweise die wichtigsten Ergebnisse und Erkenntnisse der Masterpläne "Infrastruktur" und "Prora-Mitte", insbesondere die übergeordneten Zieldefinitionen und die erarbeiteten Zielerlebnisräume, jeweils separat für den Erlebnisraum Binz und den Erlebnisraum Prora – unter Berücksichtigung des parallel laufenden Höherprädikatisierungsprozesses.

3.2 Zieldefinitionen im Bereich der Beherbergung

Folgende Ziele wurden zunächst im Rahmen des step2029, welcher als gesamtgemeindlicher Entwicklungsprozess geplant wurde, für den Bereich der Beherbergung festgehalten:

- Erweiterung saisonaler Wohnungsangebote (Apartments, Boardinghouses mit hotelähnlichen Serviceleistungen o.ä.)
- Übernachtungsangebot: „Dämpfung" des Kapazitätsausbaus von Hotels und Pensionen bei gleichzeitiger Ausdifferenzierung von Spezialangeboten.
- gezielte Schaffung neuer segment- und themenbezogener Hotel- beziehungsweise Beherbergungskapazitäten, die den avisierten Markendefinitionen gerecht werden.
- Markenthema: Weitere Optimierung der Aufladungsthemen "Natur" (insb. Granitz), "Kulinarik" (Sternerestaurants, hochwertige Hotellerie v.a. im Ostseebad Binz).

Im Rahmen des Masterplans wurden Zieldefinition zur Gesamt-Infrastrukturentwicklung in der Binzer Bucht unter **Einbindung** der **Markenphilosophie Binzer Bucht,** unter Berücksichtigung der Bedürfnisse von Gästen und Einheimischen sowie einer übergeordneten Entwicklungsperspektive formuliert.

Die **Zieldefinitionen** wurden gemeinsam mit dem Auftraggeber in der Intensivklausur erarbeitet und basieren auf den Analyseergebnissen mit der erstellten Stärken-Schwächen-Matrix, den Trendentwicklungen, der nachgeschärften Markenphilosophie und berücksichtigen die im **step2029** formulierten Ziele.

Aufbauend auf dem Masterplan "Infrastruktur" und dem Masterplan "Prora-Mitte", können die Zieldefinitionen nun im Rahmen dieses Masterplans auch im Hinblick auf Ihre **Umsetzbarkeit im Bereich der Beherbergung** überprüft werden.

Die Zieldefinitionen, die angedachte Markenphilosophie und Zielerlebnisräume sind auf den nachfolgenden Seiten als Rückblick und zur weiteren Einordnung und der Einordnung des Beherbergungsbedarfes in **Kapitel 7** kompakt zusammengefasst:

3. Rahmenbedingungen – 3.3 Markenkonzept Binzer Bucht (1/6)

Markenarchitektur Binzer Bucht.

Wichtiges auf einen Blick

Essenz. Unsere Identität auf das Wesentliche reduziert	**Legendary.**				
Leitgeschichte, die man leicht weitererzählen kann	**Binzer Bucht. Eine neue Generation, ein neuer Luxus.** Zukunftsverantwortlich & emotional nachhaltig schaffen wir phantastische Momente und "Einmal im Leben!"-Erfahrungen. Wir gestalten Bedeutendes, Normbrechendes und grandios Kreatives, das Menschen zum Staunen bringt.				
Der Claim, der aktiviert	**The Sound of Binz.**				
Verhalten, Haltung und Markenversprechen, das wir verlässlich und wiederholt einlösen	**Weitblick.**	**Legendäre Begegnungen.**	**Alles, außer gewöhnlich.**	**Lage, Lage, Lage.**	Sieben Markenprinzipien, mit denen wir gemeinsam die Essenz der Marke - 'Legendary.' - lebendig machen
Markenerlebnisse, die die Summe an Erfahrungen abbilden	Strand, Promenade, Baltic Sea Region.	Unikate, verschollen und wieder-entdeckt.	Best Spot, Best Wave, Best Festivals.	Baukultur, die letzten ihrer Art.	1. Wie gestalten wir **Bedeutendes**, von dem andere gerne erzählen? 2. Was an uns ist **normbrechend** herausragend? 3. Womit bringen wir Menschen zum **Staunen**? 4. Was macht uns / machen wir **grandios kreativ**? 5. '**Einmal im Leben**' & 'I did it!' Erfahrungen bei uns? 6. Wie schaffen wir **phantastische Momente**? 7. Wie handeln wir zukunftsverantwortlich und **emotional nachhaltig**?
Werte, die uns prägen und den unverwechselbaren Charakter beschreiben	verantwortungsvoll	bedeutend	erstaunlich	wundersam	

Quelle: Gemeinde Binz - Saint Elmo`s Tourismusmarketing, 2023, Markenkonzept Binzer Bucht

3. Rahmenbedingungen – 3.3 Markenkonzept Binzer Bucht (2/6)



Quelle: Gemeinde Binz - Saint Elmo`s Tourismusmarketing, 2023, Markenkonzept Binzer Bucht

3. Rahmenbedingungen – 3.3 Markenkonzept Binzer Bucht (3/6)

Kernidee

“Legendäre“ Gestaltung der Marke

Legendäre Erlebnisse sind planbar, gestaltbar, erzählbar. Die Tonalität beschreibt Klang, Tempo und Stimmung der Markenstories.

Stilistik →	Tonalität →	Markenessenz & Leitgeschichte
Bravouröse Ästhetik ist positiver Neid. Geschicklichkeit, besonderes Können, Hervorhebend, Podeste	**fein, inspirativ, edel, weit, klar, sinnhaft, sinnvoll**	
Alles außer gewöhnlich. Raffinierte Materialien. Unikate, verschollen & wiederentdeckt.	**organisch, extravagant, reduziert, qualitativ, mutig**	
Erstaunliche Begegnungen und Interaktion. Überraschende Kombinationen, unerwartet und ungewöhnlich.	**erstaunlich, illuster, spielerisch, chillig**	
Kulturelle Höhenflüge und Gemeinschaft Freude am Tun, Spielerisches Entdecken. Pop-Up, virtuos	**weise, kreativ, malerisch, prachtvoll, erhaben, aktiv**	
Normbrechend Herausragendes schaffen. Gewagte Architektur, Gestaltung, Höhe, Tiefe, Weite. Ist das echt? Seeing is believing. Erhaben, innerlich weit	**bravourös, mutig, gewagt, zukunftsfähig, resilient**	**legendary** **Binzer Bucht. Eine neue Generation. Ein neuer Luxus.**

Quelle: Gemeinde Binz - Saint Elmo`s Tourismusmarketing, 2023, Markenkonzept Binzer Bucht

3. Rahmenbedingungen – 3.3 Markenkonzept Binzer Bucht (4/6)

Kernidee

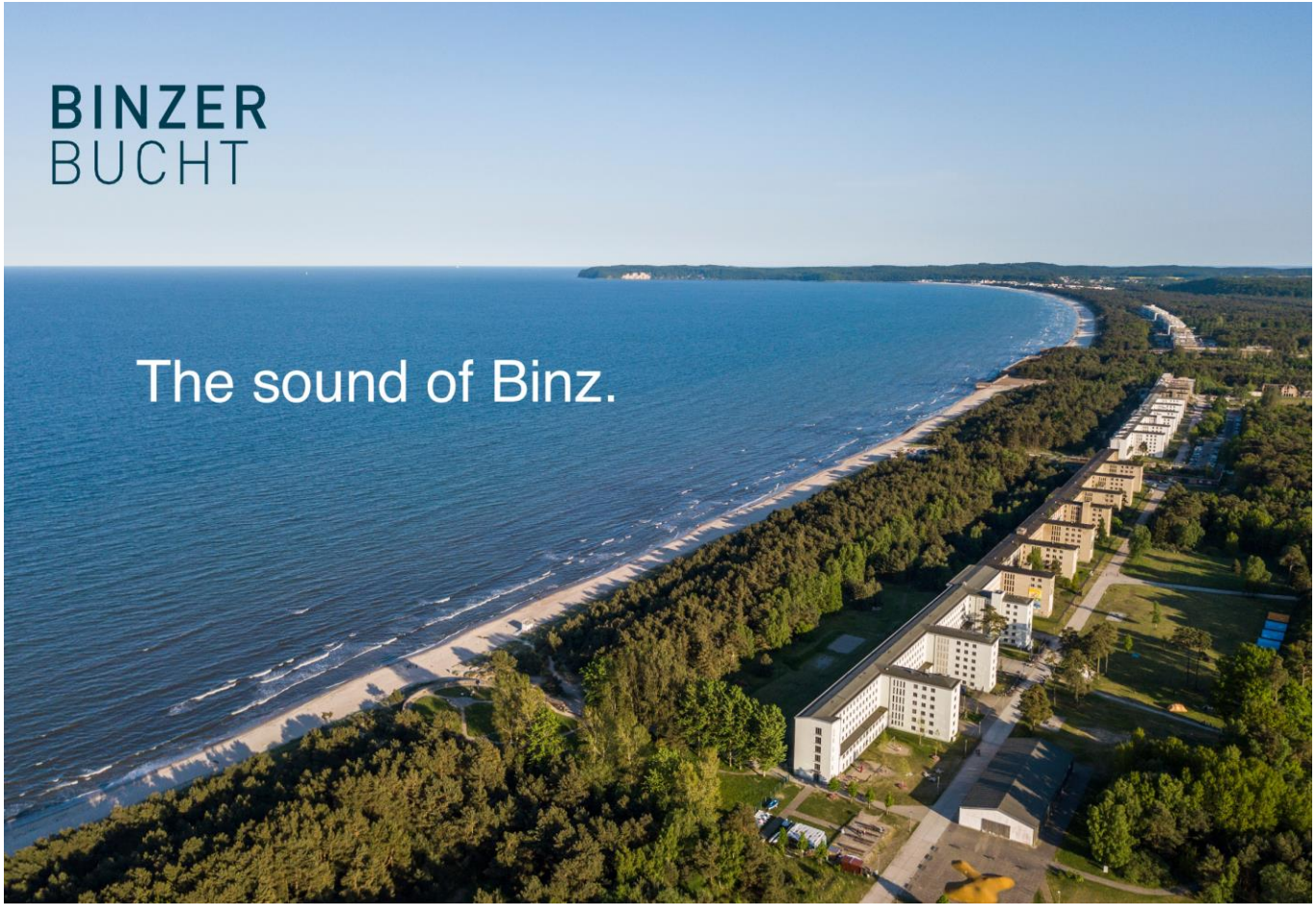
“Legendäre“ Markenerlebnisse verlässlich einlösen

Marke ist die verlässliche Wiederholung eines Verhaltens oder Versprechens aus Sicht der Menschen. Werden besondere Erfahrungen mit Bedeutung für uns Menschen wiederholt erzählt, erhalten Geschichten Legendenstatus. Legenden, die als Markenclaim für sich Begehrlichkeit wecken.

Erlebnis	→ Versprechen	→ Markenclaim
Best spot. Best wave. Best festival.	**Legendäre Begegnungen.**	
Baukultur. Die Letzten ihrer Art.	**Lage, Lage, Lage.**	**The sound of Binz**
Unikate. Verschollen und wiederentdeckt.	**Alles, außer gewöhnlich.**	

Quelle: Gemeinde Binz - Saint Elmo`s Tourismusmarketing, 2023, Markenkonzept Binzer Bucht

3. Rahmenbedingungen – 3.3 Markenkonzept Binzer Bucht (5/6)



Quelle: Gemeinde Binz - Saint Elmo`s Tourismusmarketing, 2023, Markenkonzept Binzer Bucht

3. Rahmenbedingungen – 3.3 Markenkonzept Binzer Bucht (6/6)

MARKENGRUNDSÄTZE BINZER BUCHT
WAS MACHT UNS LEGENDÄR?

1. Wie gestalten wir **Bedeutendes**, damit Menschen von uns **erzählen**?
2. Womit schaffen wir **normbrechend Herausragendes**?
3. Wie ermöglichen wir **Erstaunliches** zu **entwickeln**?
4. Was und wie realisieren wir **grandios kreativ**?
5. **Einmal im Leben** - womit verhelfen wir zu legendenhaften Taten (I did it.)?
6. **Flow, Zeit, Raum** - wie verwirklichen wir phantastische **Momente**?
7. Wie handeln wir herausragend **zukunftsverantwortlich, emotional nachhaltig**?

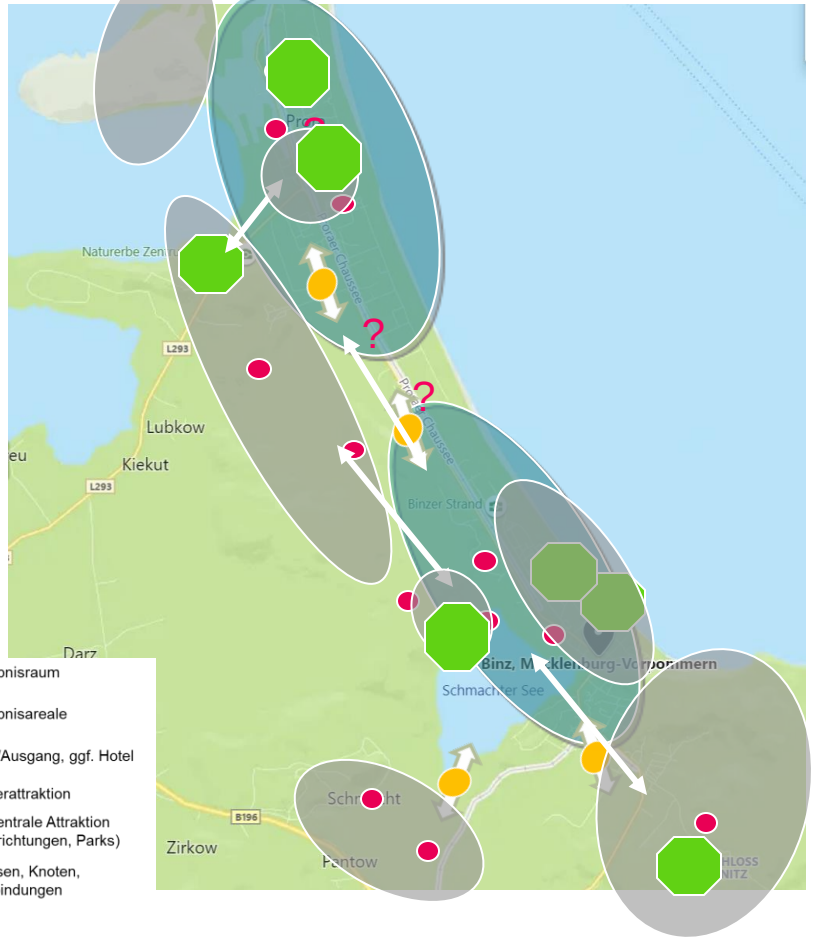
Quelle: Gemeinde Binz - Saint Elmo`s Tourismusmarketing, 2023, Markenkonzept Binzer Bucht

Übertragung auf die Binzer Bucht: Entwicklung der Destination ausgehend von zwei Nuklei: Binz und Prora sowie Inwertsetzung des „Hinterlandes“





Und weitere…









3. Rahmenbedingungen

3.4 Zieldefinition Erlebnisraum Ostseebad Binz

- ✓ **Ausrichtung:** Maritime Architektur, Bäderarchitektur, gelebte Tradition, Individualität, Vertrautheit, Abwechslung, Spannung, Kompaktheit
- ✓ **Ziel-Klassifikation:** 4* - 4*S
- ✓ **Themenfokus:** Baden & Meer, Genießen, Gesundheit, Kunst und Kulinarik, niveauvolle Regeneration in historischem Bäderambiente
- ✓ **Schlüsselprojekte:** Seebrücken-Verlängerung, Seeplattform, Kurhaus/Kurplatz, Saunalandschaft, Garten-Vernetzung und Attraktivierung, Bahnhof und See-Achse, Thema Müther, Welcoming (Ortseingänge, Anlaufstellen), Strandpromenade, Strände



Quelle: Instagram/Ostseebad.Binz


Quelle: Ostseebad.Binz


Quelle: Instagram/Ostseebad.Binz


Quelle: Havel-Therme.de



3. Rahmenbedingungen

Suprastruktur

Die Suprastruktur im Ostseebad Binz ist geprägt von einer vielfältigen Beherbergungsstruktur auf der einen Seite und von der Gastronomie, dem Einzelhandel und dem Transport auf der anderen Seite. Die nachfolgenden Zieldefinitionen zeigen, dass insbesondere die **Qualität der suprastrukturellen Anbieter** bereichsübergreifend gesteigert werden soll.

Suprastruktur: Beherbergungsgewerbe

Im Kontext der Beherbergung schließt der definierte Erlebnisraum Ostseebad Binz an die übergreifende Zielsetzung an, das Beherbergungsangebot behutsam weiterzuentwickeln und zu ergänzen und eine **inhaltliche Ausdifferenzierung durch Spezialangebote** herbeizuführen.

Dabei wird, wie eingeführt, eine Ziel-Klassifikation von **4*-4*S** angestrebt, was Ausdruck einer klaren **Qualitätsoffensive** ist. Es sollen insbesondere auch **Thematisierungen** umgesetzt werden sowie **Boutique-Hotels**, aber auch **gesundheitsorientierte Hotelangebote** geschaffen bzw. ausgebaut werden.

Das Beherbergungsgewerbe nimmt damit eine maßgebliche Funktion in der Weiterentwicklung des Ostseebads Binz als Qualitätsdestination ein. Nähere Ausführungen sind dem gesonderten Masterplan Beherbergung zu entnehmen.

Suprastruktur: Einzelhandel und Gastronomie

Ein weiteres Teilsegment der Suprastruktur bilden der Einzelhandel und die Gastronomie. Die Zieldefinitionen im Bereich der Gastronomie sind ebenfalls Ausdruck eines Bestrebens, die Qualität zu steigern, andererseits auch durch eine spezialisierte Angebotsentwicklung noch stärker zielgruppengerechte Angebote zu schaffen:

- Ergänzung des Angebots um stärker fokussierte, spezialisierte Restaurants
- Orientierung an den Bedürfnissen von Familien einerseits aber auch gesundheitsbewussten und naturverbundenen Gästen andererseits
- Gewährleistung eines angemessenen Preis-/Leistungs-verhältnisses

Mit Hinblick auf den Einzelhandel sind speziell für den Erlebnisraum Ostseebad Binz die nachfolgenden Ziele festgelegt:

- Konzentration der Nahversorgung entlang der Haupt-verkehrsstraßen (Jasmunder Straße, Bahnhofstraße, Proraer Chaussee und Dünenstraße)
- Sicherung der breiten Nutzungsmischung im Einzelhandel und bei Dienstleistungen in den Erdgeschossbereichen des Zentrums
- Qualitätssteigerung im touristisch relevanten Einzelhandel (v.a. Bekleidung, Accessoires, Kunsthandwerk etc.

3. Rahmenbedingungen

Die Entwicklungsstrategie erfolgt grundlegend profil- und markenorientiert und wird demensprechend nach den Grundsätzen des **Erlebnisraumdesigns** konzipiert.

Der Erlebnisraum Ostseebad Binz soll möglichst systematisch zielgruppenbezogen auf Basis einer passgenauen markenkonformen Strategie (weiter)entwickelt werden. Entsprechend der dargelegten Zieldefinitionen gilt es insbesondere, den **Erlebnisraum Ostseebad Binz** als **maritimen Bäderstandort** zu profilieren. Die Erlebnisraumentwicklung wird durch die nachfolgenden Schlüsselentwicklungen und Vorhaben unterstützt:

Erlebnisareale

- **Alt-Binz** in Verlängerung bis zum Dünenpark als **Erlebnisareal** innerhalb des Erlebnisraums
- **Thematisierung und Profilierung** des Strands als eigenes Erlebnisareal

Potentialflächen und -Einrichtungen

- **Bahnhof:** Attraktivierung
- **Bernsteinklinik:** Entwicklung Logis und Wohnen
- **Gesundheitstouristische Inwertsetzung** des **Kurparks**
- **Seebrücke: Verlängerung** und **Erlebnischarakter**



Ankerattraktionen:

- **Vital- und Gesundheitsresort mit öffentl. Saunalandschaft** (in Verknüpfung mit Schmachter See) **Ausweitung** des **Erlebnisraums**
- **Kurhaus und Kurplatz** als Ensemble entwickeln

Übergeordnet: Garten-Vernetzung zwischen Kurpark, Park der Sinne (Schmachter See) - Wegeachse und ähnliche Einzelobjekte..

Verbindungsachsen:

- Neue **Verbindungsachse** zwischen **Bahnhof** und **Seeplattform**
- Aufwertung und **Profilierung** der **Achse** von der **Kunstmeile** zum **Schmachter See**
- **Quartierserschließung** an der **Achse Kurpark** zum **Müther Turm**

3. Rahmenbedingungen: Zielerlebnisraum Ostseebad Binz



3. Rahmenbedingungen: Bisheriger Ziel-erlebnisraum im Konversionsmanagement

3.5 Zielerlebnisraum Prora

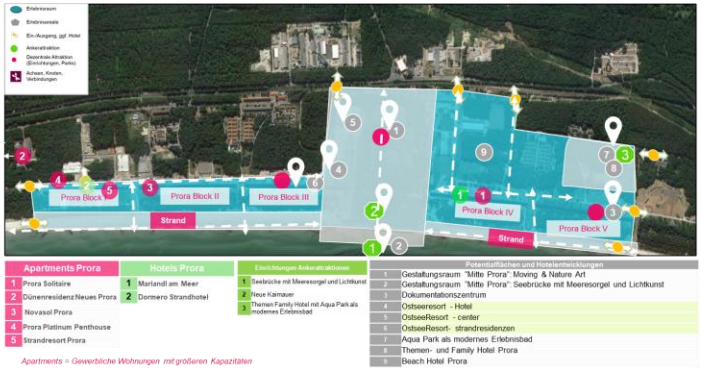
Entwicklungsziel:

Klar **strukturiertes** und **organisiertes Resort** mit einem **vollständigen Service-Design.**

Die Erlebnisraumentwicklung in Prora ist durch folgende Teilentwicklungen gekennzeichnet:

Gestaltungsraum Mitte Prora

- **Gestaltungsraum I „Projekt Seebrücke“:** Bau einer zur Erweiterung des Erlebnisraums und neuer Image Strahlkraft
- **Gestaltungsraum II „Kaimauer mit Meeresorgel, Lichtkunst und inszenierten Begegnungsflächen“:** Illuminierter Begegnungsraum und Eventveranstaltungsbereich rund um die Kaimauer zur Mobilisierung des touristischen Attraktivitäts-Potentials
- **Gestaltungsraum III „Moving & Nature Art“** zur Inszenierung der Waldflächen und Impulssetzung von Gesundheit, Erholung, Kunst und Lernen im *Kulturraum Wald* (Begrifflichkeit im Planungsprozess)
- **Gestaltungsraum IV Projekt „proraexperience“:** Umsetzung einer „digitalen Erlebniswelt“ mit zweitem Besucherzentrum, Wissensvermittlung, Verkauf, Vertrieb



Erlebnisareale

- **Profilierung** des **Strands** (Thematische Differenzierung zu Binz herstellen)

Verbindungsachsen:

- Strandeingänge

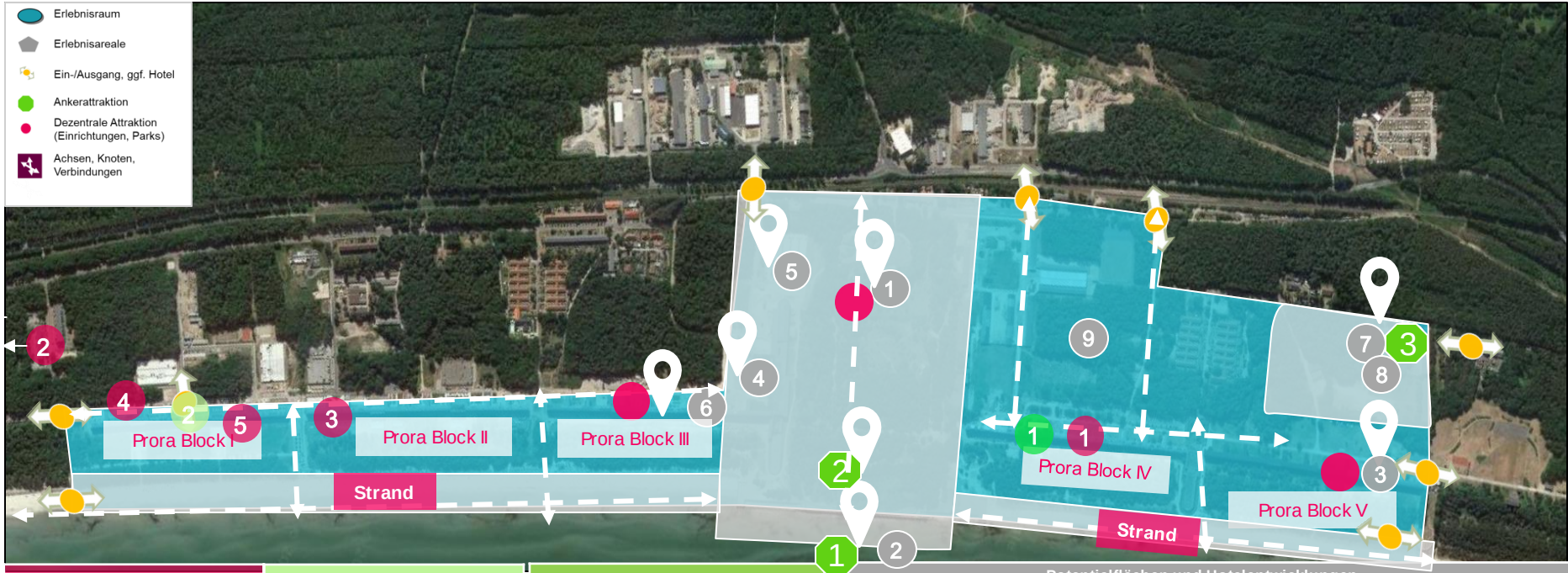
Potentialflächen

- Gestaltungsraum Mitte Prora mit den vier Teilprojekten
- Dokumentationszentren (Einzug in Prora Block V)
- Binzprora OstseeResort mit den drei Teilprojekten
- Aqua Park Prora als erlebnisorientiertes Freizeitbad mit umfassendem Allwetterangebot

Ankerattraktionen

- Seebrücke mit Meeresorgel und Lichtkunst
- Neue Kaimauer
- Themen Family Hotel mit Aqua Park Prora

3. Rahmenbedingungen: **Bisherige Zieldefinitionen Prora** – Ursprünglicher Zielerlebnisraum Prora (Konversion) vor dem Masterplan Prora Mitte



Apartments Prora	
1	Prora Solitaire
2	Dünenresidenz Neues Prora
3	Novasol Prora
4	Prora Platinum Penthouse
5	Strandresort Prora

Hotels Prora	
1	Mariandl am Meer
2	Dormero Strandhotel

Einrichtungen Ankerattraktionen	
1	Seebrücke mit Meeresorgel und Lichtkunst
2	Neue Kaimauer
3	Themen Family Hotel mit Aqua Park als modernes Erlebnisbad

Potentialflächen und Hotelentwicklungen	
1	Gestaltungsraum "Mitte Prora": Moving & Nature Art
2	Gestaltungsraum "Mitte Prora": Seebrücke mit Meeresorgel und Lichtkunst
3	Dokumentationszentrum
4	Ostseeresort - Hotel
5	OstseeResort - center
6	OstseeResort- strandresidenzen
7	Aqua Park als modernes Erlebnisbad
8	Themen- und Family Hotel Prora
9	Beach Hotel Prora

Apartments = Gewerbliche Wohnungen mit größeren Kapazitäten

3. Rahmenbedingungen: Übergang: Konversion zu Masterplan Prora-Mitte

Entwicklungsprozess Masterplan PRORA MITTE

Entwicklung eines detaillierten Masterplans "Prora-Mitte" für die Zukunft Prora Mitte unter dem Namen **„Prora Experience“** mit den Bestandteilen:

- Darstellen einer Vision und Mission
- Entwicklung von drei touristischen Kernleistungen
- Ausarbeitung zentraler Umsetzungsmaßnahmen zum Erreichen der Ziele im Kontext der drei touristischen Kernleistungen
- Erweiterung und Konkretisierung der Gestaltungsräume in Prora und Definition dazugehöriger Umsetzungsmaßnahmen

➢ **Die neu und weiterentwickelten strategischen Ziele und Erkenntnisse gilt es in den Zieldefinitionen des Gesamtmasterplans Infrastruktur zu berücksichtigen und zu aktualisieren.**

➢ **Die daraus resultierenden Änderungen hinsichtlich der Zieldefinitionen werden auf den folgenden Seiten dargestellt.**

➢ **WICHTIG: nicht alle Zieldefinitionen sind betroffen – primär Veränderungen der Gestaltungsräume**

➢ **Weiterhin relevante Zieldefinitionen:**

- *Mobilität*
- *Gastronomie und Einzelhandel*
- *Beherbergung*
- *…*



3. Rahmenbedingungen: Übergang: Konversion zu Masterplan Prora-Mitte

DIE VISION



Drei touristische Kernleistungen der Prora Experience, die an 365 Tagen im Jahr 24/7 regeneratives Leben in der Binzer Bucht bieten und eine Botschaft an Europa senden.

> REGENERATIVE ARCHITEKTUR ALS MARITIMES ARCHITEKTURERLEBNIS

> KREATIVES LERNEN UND ERFORSCHEN ALS INNOVATIVES MICE-TOURISTISCHES ANGEBOT

> ATMOSPHÄREN FÜR WERTVOLLE BEGEGNUNGEN ALS KÜNSTLERISCHE EVENT- UND FESTIVALLOCATION

3. Rahmenbedingungen: Aktualisierte Zieldefinitionen Prora

Zielerlebnisraum Prora *(Entwicklungsstand gem. Masterplan Prora und Masterplan Infrastruktur*)*

„Prora Experience“ – eine prototypische Seestadt der Zukunft als Landmark mit überregionaler Strahlkraft für regeneratives Leben in der Binzer Bucht und den drei folgenden Kernleistungen:

- *Regenerative Architektur als maritimes Architekturerlebnis*
- *Kreatives Lernen und Erforschen als innovatives MICE-touristisches Angebot*
- *Atmosphäre für wertvolle Begegnungen als künstlerische Event- und Festivallocation*

Erlebnisareale

- Strandbereich / Ostseeufer
- Prora Mitte
- Waldareale im hinteren Bereich

Potentialflächen und -Einrichtungen

- Strandbereich
- Marktplatz mit Kaimauer
- Waldbereich zwischen Strand und Gebäudeblöcken
- Gebäudeblöcke *(nicht Teil des Masterplan Prora Mitte)*
- Seestadtbereich *(nicht Teil des Masterplan Prora Mitte)*
- Waldgebiete im hinteren Bereich *(nicht Teil des Masterplan Prora Mitte)*

Ankerattraktionen (Umsetzungsmaßnahmen)

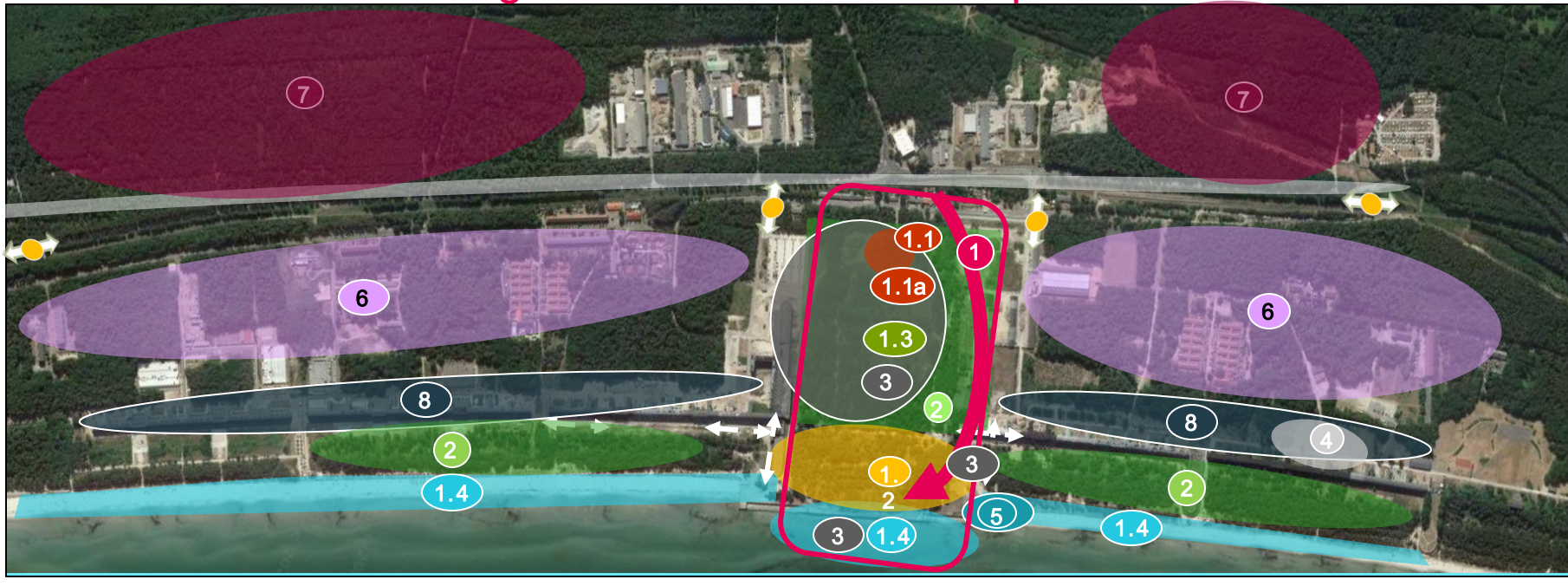
- Baltic Sea Tower *(Teil der Baltic Sea Bridge*)*
- Welcome Center Water World *(Teil der Baltic Sea Bridge*)*
- Landseitige Anbindung: Promenadendeck *(Teil der Baltic Sea Bridge*)*
- Seeseitige Anbindung: Seebrücke – „Land on Water“*(Teil der Baltic Sea Bridge*)*
- Kunst & Kulturwald
- Baltic Sea Campus
- Baltic Sea Lab
- Museumszone
- Wassersporthub - „Cold Hawaii – 3.0“

Verbindungsachsen:

- Baltic Sea Bridge als Verknüpfung verschiedener Ankerattraktionen und zentrales Erlebnis Proras

*Hinweis: Die detaillierten Zieldefinitionen für den Zielerlebnisraum Prora sind dem masterplan Infrastruktur- und Infrastrukturmanagement auf den Seiten 73-81 zu entnehmen.

3. Rahmenbedingungen: **Weiterentwicklung** der Gestaltungsräume und Definition der Umsetzungsmaßnahmen „Prora Experience“



1. BALTIC SEA BRIDGE	
1.1	**Baltic Sea Tower**
1.1.a	**Welcome Center**
1.2.	**Marktplatz / Kaimauer**
1.3.	**Landseitige Anbindung** - Promenadendeck
1.4.	**Seeseitige Anbindung** - inkl. Seebrücke

2. KUNST und KULTURWALD		
3. Baltic Sea Campus inkl. Baltic Sea Lab		
4. Museumszone		
5. WASSERSPORTHUB		
6.Seestadt*	**7. Waldareale***	**8. Gebäudeblöcke***

**noch nicht Bestandteil der Ausarbeitung Prora Mitte - im weiteren Prozess zu definieren*

4 Quantitative Auswertung

Touristisches Angebot und Nachfrage

4. Quantitative Auswertung



Vorbemerkung

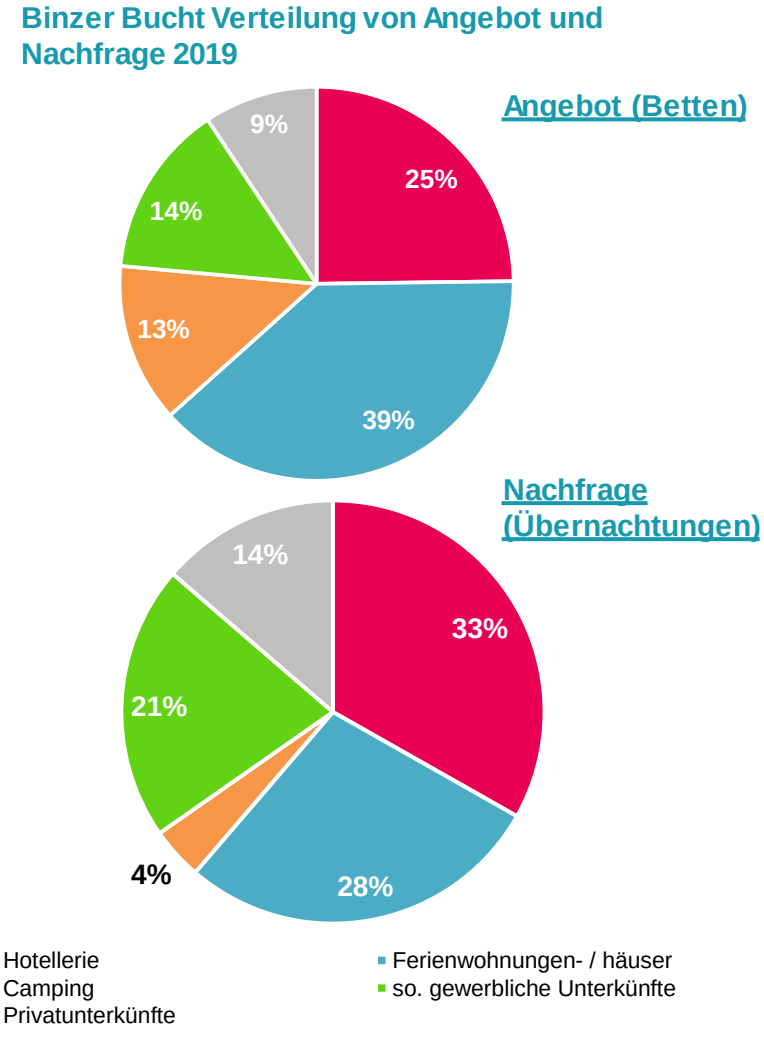
Grundlage der nachfolgenden Analyse:

- Grundlage bilden die Statistiken des Statischen Landesamtes Mecklenburg-Vorpommern. Diese berücksichtigen Angebot und Übernachtungen gewerblicher Betriebe ab 10 Betten, bzw. Stellplätzen bei Camping (bis 2011 ab 9 Betten, bzw. 4 Stellplätze). Aufgrund dieser statistischen Umstellungen im Jahre 2011 wird nachfolgend der Zeitraum ab 2012 betrachtet.
- Zudem wurde ab dem Jahr 2019 durch das Statistische Landesamt eine Überprüfung der zu erfassenden Betriebe durchgeführt mit der Folge, dass zahlreiche bisher nicht registrierte Unterkünfte - vorrangig Ferienwohnungen und -häuser - aufgenommen und dadurch in 2019 Kapazitäten und Übernachtungen sprunghaft angestiegen sind. Daher ist der Vergleich ab den Jahren 2019 zu vorliegenden Perioden gerade in dieser Unterkunftsart nur sehr eingeschränkt aussagekräftig.
- Der Ortsteil Prora ist seit August 2018 staatlich anerkannter Erholungsort und gehört seitdem ebenfalls zum Erhebungsgebiet.
- Darüber hinaus sind auch die Werte der beiden zurückliegenden Jahre 2020 und 2021 aufgrund die anhaltenden COVID-19 Pandemie wenig repräsentativ, weswegen im Nachfolgenden vor Allem die Entwicklung von Angebot und Nachfrage von 2012 bis 2019 dargestellt ist. Außerdem erfolgt ein Exkurs über die zurückliegenden Jahre 2020 und 2021, um die Auswirkungen der Pandemie auf den Tourismus abzubilden.
- **Aufgrund dieser genannten Sondereinflüsse in der statistischen Erfassung der Daten ist die nachfolgende Analyse sehr beeinträchtigt und kann daher lediglich eine grobe Orientierung geben.**
- Übernachtungen in Privatpensionen und Privat-Ferienwohnungen (< 9 Betten) sind in den Auswertungen des statistischen Landesamtes nicht enthalten, werden jedoch über die Feststellung der Kurtaxe durch die Kurdirektion erhoben.
- Besonderes Augenmerk wird nachfolgend gelegt auf die Betriebsart Hotellerie - Hotels, Hotels Garni, Gasthöfe und Pensionen – sowie die gewerblichen Ferienwohnungen und –häuser.
- Für die nachfolgende Benchmark-Untersuchung wurden zudem die statistisch erfassten Vergleichswerte ausgewählter Orte und Destinationen hinzugezogen. Als Vergleichsorte wurden bedeutende Seebäder an der Mecklenburgischen Ostseeküste gewählt: Sellin, Zingst und Heringsdorf sowie ein Vergleich zur Insel Rügen inklusive Hiddensee gezogen. Auch wenn diese Orte hinsichtlich ihrer touristischen Infrastruktur, Lage und Gästestruktur individuell zu betrachten sind, dient der Vergleich dennoch als grundsätzliche Orientierung zur Einordnung des Hotel- bzw. Beherbergungsmarktes der Binzer Bucht.

4. Quantitative Auswertung – Verteilung von Angebot und Nachfrage

Nebenstehende Grafik zeigt die Verteilung des Beherbergungsangebotes und der Übernachtungsnachfrage in der Binzer Bucht:

- Das Beherbergungsangebot wird vor Allem durch **Ferienwohnungen und Hotels dominiert, die gut 2/3** des Gesamtangebotes und über **60% der Nachfrage** ausmachen.
- Dabei entfällt der Großteil des Bettenangebotes auf **Ferienwohnungen (-häuser) mit 39%,** die jedoch gemessen an den **Übernachtungen nur 28%** der Nachfrage ausmachen. Der geringere Anteil an Übernachtungen dürfte vor allem in der höheren saisonalen Abhängigkeit begründet sein.
- Rund ¼ **der Betten werden in Hotels** angeboten, hier werden **33% der Nachfrage** und damit auch verstärkt in der Nebensaison generiert.
- Weitere **13% des Angebotes** entfallen auf die vier lokalen **Campingplätze**, die jedoch aufgrund der starken **Konzentration auf die Sommermonate Juli / August** gerade 4% der Übernachtungen ausmachen und daher bislang eine untergeordnete Rolle spielten.
- Weitere **14% des Angebotes und 21% der Nachfrage machen sonstige Unterkünfte** aus**,** zu denen u.a. die beiden Jugendherbergen sowie Ferienzentren und Erholungsheime zählen.
- Nicht unerheblich ist zudem das Angebot in Privatunterkünften – das heißt Pensionen oder privaten Ferienwohnungen mit weniger als 10 Betten -, die 9% des Angebotes und 14% der Nachfrage stellen. Nicht registriert sind zudem Übernachtungen durch Eigennutzer von Eigentumswohnungen.



Quelle: © Statistisches Landesamt Mecklenburg-Vorpommern, 2021

4. Quantitative Auswertung – Entwicklung Angebot / Nachfrage im Überblick

Betrachtet man die Entwicklung des Unterkunftsangebotes und der –nachfrage, so ist – auf den ersten Blick - vor Allem bei den **Ferienwohnungen eine hohe Dynamik** festzustellen:

- So sind bei den Ferienwohnungen sowohl das Betten-Angebot, als auch die **Übernachtungen um über 65%** seit 2012 angestiegen. Aufgrund der eingangs erläuterten unvollständigen Registrierung von Anbietern bis 2018 kann jedoch nicht festgestellt werden, seit welchem Zeitpunkt diese Unterkünfte tatsächlich am Markt sind, so dass das reale Wachstum bei Ferienwohnungen geringer sein dürfte. Die Bettenbelegung ist in diesem Segment mit 27% vergleichsweise gering, was auf eine schwache Nachfrage vor Allem in der Nebensaison hindeutet. Die Aufent-haltsdauer ist mit sechs Tagen vergleichsweise lang, wobei erfahrungsgemäß geforderte Mindestaufenthalte die Buchungen für Kurz-Urlauber hemmen.
- Das Angebot in der **Hotellerie** stagniert seit Jahren hingegen nahezu, wobei hier die **Übernachtungen um 7% und damit nur leicht** innerhalb der letzten sieben Jahre angestiegen sind. Die **Bettenauslastung**, die in diesem Zeitraum um 5%-Punkte angestiegen ist, erreicht mittlerweile einen **überdurchschnittlichen Wert von 54%** (vergl. Deutschland 41%, MPV 47%). Jedoch sind zahlreiche Betriebe in den Wintermonaten geschlossen, so dass die Belegung auf Basis der verfügbaren Zimmer tatsächlich bei 47% liegen dürfte.

Entwicklung von Angebot / Nachfrage im Überblick (2019)

	Betten 2019	Abw. zu 2012	ÜN 2019	Abw. zu 2012	Ø Auf-enthalt	Abw. zu 2012	Ø Ausla-stung 2019	Ø Ausla-stung 2012
Ferienwohnungen	7.202	65%	685.051	67%	6,1	-0,1	27%	27%
Hotellerie	4.629	4%	809.907	7%	4,1	-0,2	54%	49%
Camping	2.444	-5%	97.562	16%	3,3	0,8	17%	15%
So. gewerblichen Unterkünfte	2.656	-19%	513.242	0%	5,2	0,4	53%	43%
Total	**16.931**	**16%**	**2.105.762**	**19%**	**4,8**	**0,2**	**38%**	**38%**
Privatunterkünfte	1.741		333.449				52%	
Summe	**18.672**		**2.439.211**					

Quelle: © Statistisches Landesamt Mecklenburg-Vorpommern, 2021

- Bei den sonstigen Unterkünften (Jugendherbergen und Freizeitheimen) konnte die Nachfrage trotz Rückgang des Angebotes gehalten werden. Wir führen dies vor Allem auf das ansprechende Angebot der Jugendherbergen zurück. Auch in diesem Segment ist die Auslastung sehr gut.
- Auch bei den **Campingplätzen** ist ein spürbares **Nachfrageplus** festzustellen. Vor Allem der Reiseboom bei Wohnmobilen oder Wohnwägen dürfte sich hier positiv auswirken.

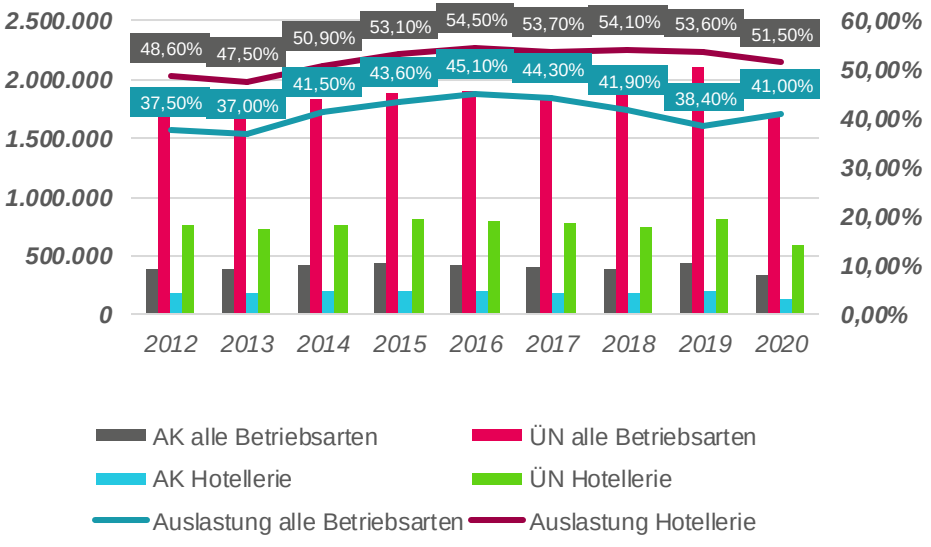
Insbesondere in der Hotellerie zeichnet sich vor Allem in der Hochsaison ein Angebotsengpass ab. Gerade in den Sommermonaten dürften hierbei die Anfragen nicht vollumfänglich gedeckt werden können. Zur Analyse der Saisonalität siehe S. 38 / 39.

4. Quantitative Auswertung – Angebots- und Nachfrageentwicklungin der Binzer Bucht

4.1 Angebots- und Nachfrageentwicklung im Bereich der Hotellerie, der Ferienwohnungen und des Campings

- Die nebenstehende Detailübersicht zeigt die Entwicklung der touristischen Nachfrage in der Binzer Bucht zwischen 2012 und 2020, unterteilt in alle Betriebsarten und speziell die Hotellerie.
- In den Jahren 2012 bis 2019 konnte mit leichten Schwankungen ein insgesamt positiver Trend der Nachfrage verzeichnet werden
- Die Gästeankünfte in der Binzer Bucht stiegen 2019 zunächst mit 462.003 Ankünften fast auf den Spitzenwert von 2016 (462.462 Ankünfte). (Achtung: Einfluss durch Erfassung bislang nicht registrierter Betriebe!)
- In positiver Korrelation zu den Ankünften war auch bei den Übernachtungszahlen eine Zunahme in Höhe von 3,96 % von 2.346.270 aus 2018 auf 2.439.211 im Jahr 2019 zu verzeichnen (gewerblich).

Entwicklung der touristischen Nachfrage in der Binzer Bucht (inkl. Ortsteil Prora seit 09/2019 ´) zwischen 2012-2020



Hinweis: *Alle Betriebsarten beschreibt hier die gewerblichen Unterkünfte in Hotels, Ferienwohnungen, auf Campingplätzen und sonstigen gewerblichen Unterkünften (ohne Privatunterkünfte)*

- *Insbesondere bis 2016 positive Nachfrageentwicklung des Beherbergungsmarktes insgesamt und der Hotellerie*
- *Seit 2016 schwankende Nachfrageentwicklungen, 2020 insbesondere durch die Effekte der einsetzenden Corona-Pandemie*

4. Quantitative Auswertung – Entwicklung im regionalen Vergleich

Die Binzer Bucht stellt **23% des gesamten Beherbergungsangebotes auf Rügen** (inkl. Hiddensee) und generiert damit **29% der Übernachtungsnachfrage** auf der Insel und nimmt daher eine bedeutende Stellung im touristischen Angebot wahr. Im regionalen Vergleich weisen die Unterkünfte der Binzer Bucht eine etwas geringere Dynamik in der Entwicklung von Angebot und Nachfrage auf:

- So sind in der Binzer Bucht das **Bettenangebot seit 2012 um 16% und die Übernachtungen um 19%** angestiegen, während sowohl in den für den Vergleich hier herangezogenen See-Bädern, als auch auf der Insel Rügen (inkl. Hiddensee) ein stärkeres Wachstum festzustellen ist.
- Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer (rd. 5 Tage) der Gäste liegt im Durchschnitt der Insel, unterschreitet jedoch die Vergleichswerte der hier angeführten Seebäder, wenn auch nur geringfügig.
- Die **Belegung** der Kapazitäten liegt in 2019 gegenüber 2012 **unverändert bei 38%** und damit konform mit Sellin jedoch höher als der Vergleichswert der Insel Rügen oder Zingst. Allerdings basiert die Bettenauslastung in der Statistik auf geöffneten Betrieben. Insofern ist diese Quote eingeschränkt aussagekräftig, gerade aufgrund von Schließzeiten einiger Betriebe während der Nebensaison. Dennoch deutet gerade die stagnierende Auslastung auf Potenziale hin, die Nachfrage in der Nebensaison zu forcieren. Auf die saisonale Auslastung der Betriebe wird daher auf den Seiten 38 / 39 näher eingegangen.

Entwicklung von Angebot / Nachfrage im regionalen Vergleich (2019)

Alle Betriebsarten	Betten 2019	Abw. zu 2012	ÜN 2019	Abw. zu 2012	Ø Aufenthalt	Abw. zu 2012	Ø Auslastung 2019	Ø Auslastung 2012
Binz	16.931	16%	2.105.762	19%	4,8	0,2	38%	38%
Sellin	6.609	26%	820.014	21%	5,2	0,0	38%	39%
Heringsdorf	20.054	34%	3.039.326	35%	5	0,4	44%	45%
Zingst	10.955	49%	1.109.777	39%	5,4	-0,5	29%	31%
Rügen / Hiddensee	**74.613**	**25%**	**7.153.946**	**22%**	**4,8**	**0,2**	**33%**	**31%**

Quelle: © Statistisches Landesamt Mecklenburg-Vorpommern, 2021

Hinweis: Eingeschränkte Aussagekraft vor Allem durch die Aufnahme von bislang nicht erfassten Betrieben – vorrangig Ferienwohnungen und -häuser - in 2018 in allen Berichtskreisen des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

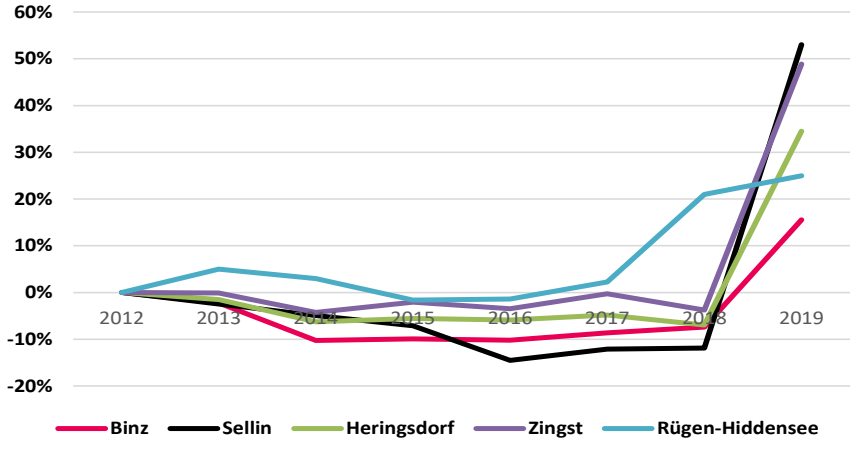
Für eine differenziertere Betrachtung der Angebots- und Nachfrageentwicklung im regionalen Vergleich soll nachfolgend die Unterkunftsart der Hotellerie und Ferienwohnungen/-häuser separat analysiert werden:

- *Binzer Bucht als Tourismusmagnet der Insel mit besonderer Bedeutung*
- *Dynamische Entwicklung bei Ferienwohnungen*
- *Stagnation bei Hotelangebot- und nachfrage*
- *Jedoch Potenziale im Ausbau der Nebensaison*

4. Quantitative Auswertung – Entwicklung im Detail

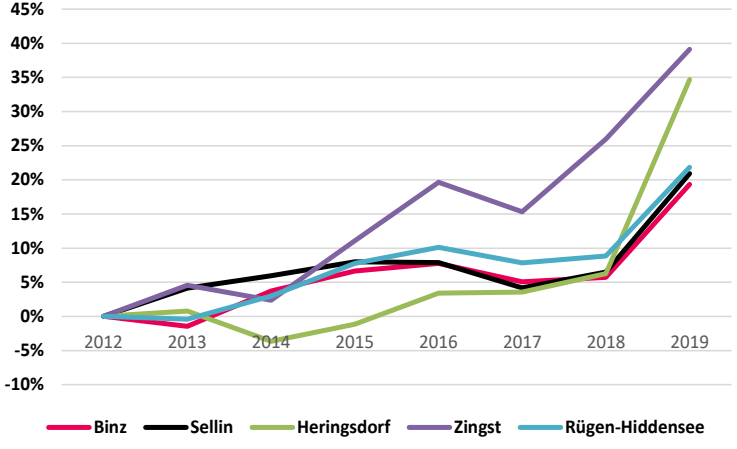
- Ausgehend von 2012 war das Bettenangebot in der Binzer Bucht bis 2018 zunächst rückläufig (-2% bis –10% gegenüber 2012) bis es in 2019 durch die statistische Aufnahme bislang nicht registrierter Unterkünfte um 16% gegenüber 2012 angestiegen ist.
- Vergleichbare Verläufe zeigt das Angebot in den hier herangezogenen Urlaubsorten Sellin, Heringsdorf und Zingst.
- Auf der Insel Rügen (inkl. Hiddensee) ist der Bettenanstieg bereits schon 2018 eingetreten, wobei dies u.a. auch hier auf die statistische Neuerfassung zurückzuführen sein dürfte.

Jährliche Entwicklung des Angebotes seit 2009



- Bei der Betrachtung der jährlichen Übernachtungs-entwicklung zeichnen Binz, Sellin und die Insel Rügen vergleichbare Kurven. Mit Ausnahme von Herings-dorf zunächst mit einem kontinuierlichen jährlichen Wachstum, welches seinen Höhepunkt in 2016 und in 2017 und 2018 leichte Rückgänge erlebte. In 2019 verbunden mit der Aufnahme zahlreicher, bislang nicht erfasster, Unterkünfte schnellt die Kurve nach oben.
- Demgegenüber entwickelte sich die Nachfrage in den hier herangezogenen Seebädern Zinst und Heringsdorf weit dynamischer

Jährliche Entwicklungen der Übernachtungen seit 2009



Quelle: © Statistisches Landesamt Mecklenburg-Vorpommern, 2021

4. Quantitative Auswertung – spezifische Analyse Hotellerie

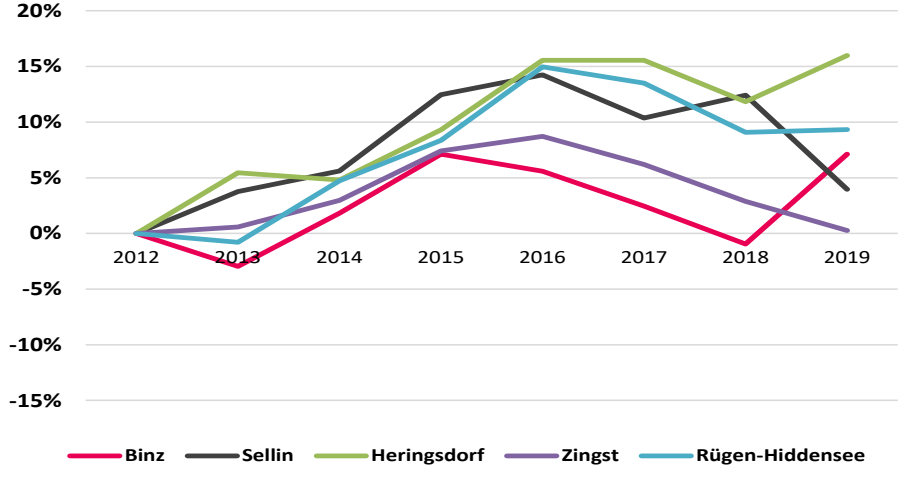
- Das **Hotelangebot** in der Binzer Bucht wuchs in den letzten sieben Jahren nur **marginal (+4%)**, wobei di anderen Seebädern sogar ein Betten-Rückgang in den dortigen Hotels hinnehmen mussten.
- Auch die **Nachfrage** stieg in den Hotels auf **niedrigem Niveau (+7%)**, jedoch vergleichsweise stärker als beispielsweise in Sellin oder auf der gesamten Insel Rügen, wenn auch die Dynamik von Heringsdorf nicht erreicht werden konnte.
- In der Folge beflügelte dies die Auslastung der Binzer Hotels, **welche mit 54% in 2019** über dem regionalen Durchschnitt und auch über dem landesweiten Schnitt (MBV 47%) lag. Nur Heringsdorf und Zingst weisen höhere Auslastungsquoten auf. (Wie eingangs erläutert, bezieht sich die hier ausgewiesene Belegung auf die geöffneten Betriebe. Aufgrund von Betriebsferien dürfte die Belegung gemessen an den verfügbaren Betten bei rd. 47% liegen)
- Auffällig bei der nebenstehenden Grafik der jährlichen Veränderungen ist eine recht schwankende Nachfrage-Entwicklung, wobei vor Allem die Jahre 2015 und 2019 eine positive Bilanz aufweisen.

➢ *Kaum Entwicklung auf dem Binzer Hotelmarkt*
➢ *Überdurchschnittliche Auslastung der Hotels*
➢ *Jedoch Potenzial durch Stärkung der Nebensaison*

Entwicklung Hotel Angebot / Nachfrage im regionalen Vergleich (2019)

Hotellerie	Betten 2019	Abw. zu 2012	ÜN 2019	Abw. zu 2012	Ø Auf-enthalt	Abw. zu 2012	Ø Ausla-stung 2019	Ø Ausla-stung 2012
Binz	4.629	4%	809.907	7%	4,1	-0,2	54%	49%
Sellin	2.150	-7%	346.968	4%	3,9	-0,1	49%	45%
Heringsdorf	7.095	0%	1.354.377	16%	3,9	0,5	56%	48%
Zingst	1.173	-5%	259.536	0%	3,8	0,1	62%	59%
Rügen / Hiddensee	**18.456**	**0%**	**2.845.870**	**9%**	**3,7**	**0,1**	**48%**	**43%**

Veränderung der Hotelübernachtungen seit 2012 im regionalen Vergleich



Quelle: © Statistisches Landesamt Mecklenburg-Vorpommern, 2021

4. Quantitative Auswertung - spezifische Analyse Ferienwohnungen

- Die statistischen Daten der **Ferienwohnungen** sind hingegen aufgrund des Erfassungsfehlers wenig aussagekräftig.
- Ohne Zweifel dürften die Zuwächse der letzten Jahre in dieser Unterkunftsart u.a. aufgrund der massiven Nachfrage privater Anleger am stärksten sein. Die konkreten Entwicklungen lassen sich zwar rückwirkend schwer rekonstruieren, doch sind allein in Prora in den letzten Jahren gut 3.000 bis 3.500 Betten hinzugekommen. Geht man davon aus, dass diese Apartments zu einem Großteil touristisch vermietet werden, bedeutet dies eine Verdopplung der Kapazitäten innerhalb der letzten Jahren.
- Die Aufenthaltsdauer liegt mit rd. 6 Tagen im Durchschnitt der Vergleichsdestinationen. Allerdings hemmen häufig Mindest-aufenthalte die Nachfrage durch Kurz- oder Wochenend-urlauber, die bevorzugt in der Nebensaison verreisen.
- Die **Belegung** der Ferienwohnungen stagniert – ähnlich wie in den Hotels – seit 2012 bei **27%**. Dies entspricht einem branchenüblichen Wert einer typischen Sommerdestination mit einer hohen Konzentration auf die Ferienzeit. Hier liegt die Binzer Bucht etwa auf dem Level der Insel Rügen und Sellin. Im Vergleich dazu scheint Heringsdorf eine andere Strategie mit verlängerten Saisonzeiten zu fahren.

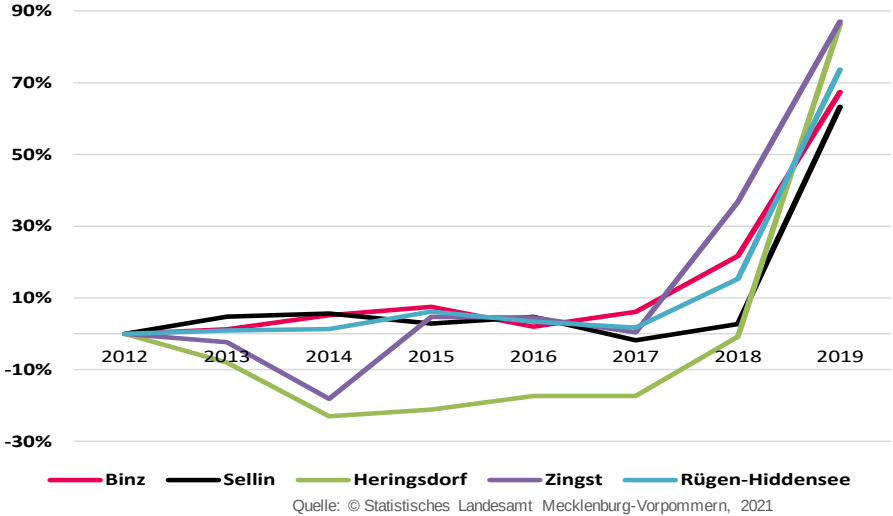


- *Massive Erweiterung bei Ferienwohnungen*
- *Hohe Nachfragekonzentration auf Sommermonate => Potenzial zur Stärkung der Nebensaison*

Entwicklung von Angebot / Nachfrage im regionalen Vergleich (2019)

Fewos / Ferienhäuser	Betten 2019	Abw. zu 2012	ÜN 2019	Abw. zu 2012	Ø Auf-enthalt	Abw. zu 2012	Ø Ausla-stung 2019	Ø Ausla-stung 2012
Binz	7.202	65%	685.051	67%	6,1	-0,1	27%	27%
Sellin	3.897	75%	325.325	63%	5,9	-0,3	26%	26%
Heringsdorf	10.195	91%	1.228.024	86%	6,2	0,1	34%	35%
Zingst	5.356	149%	345.375	87%	6,6	-1,1	18%	24%
Rügen / Hiddensee	**25.594**	**70%**	**2.137.423**	**74%**	**6,1**	**-0,4**	**25%**	**25%**

Veränderung an ÜN in Ferienwohnungen seit 2009 im regionalen Vergleich



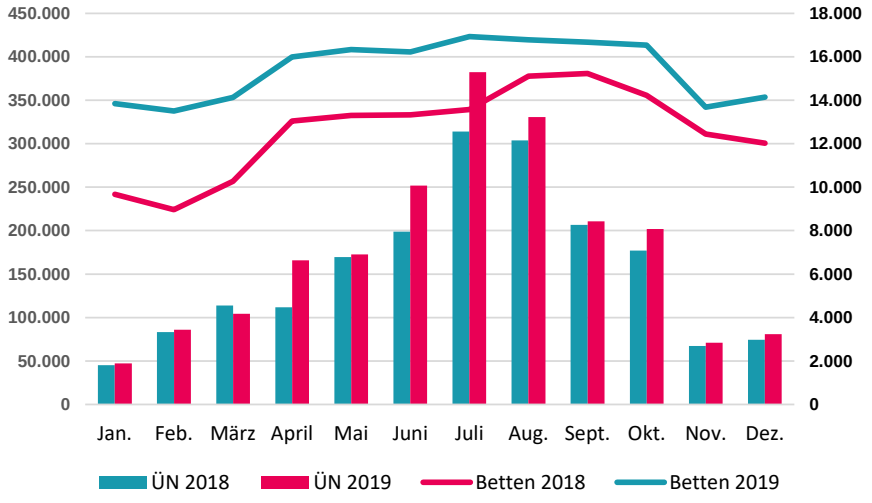
Quelle: © Statistisches Landesamt Mecklenburg-Vorpommern, 2021

4. Quantitative Auswertung – saisonale Entwicklung

- Die Binzer Bucht zeigt eine für die deutsche Küste **typische saisonale Nachfrageentwicklung** im Jahresverlauf mit Spitzen im Hochsommer und einer schwachen Nachfrage in den Wintermonaten November bis Februar.
- Dabei fallen **73% (2018), bzw. 74% (2019) der Übernachtungen auf das Sommerhalbjahr** (Mai bis Oktober) und alleine **1/3 auf die Sommerferien** (Juli und August).
- Aufgrund der saisonalen Schwankungen schließen einige Unterkünfte während der **Wintermonate**, so dass zwischen November und März gemäß den statistischen Erhebungen – einschließlich Campingplätze - lediglich **70% bis 80% der Kapazitäten** geöffnet sind. Da nicht jeder Betriebsurlaub gemeldet wird, könnten es tatsächlich noch weniger sein.
- In der Folge werden auch nur in den beiden **Sommermonaten Belegungsquoten von über 70%** erzielt. Es ist davon auszugehen, dass mit Ausnahme einiger Lücken die Unterkünfte im Juli und August nahezu ausgebucht sind. **Außerhalb der Hochsaison sinkt die Belegung** der Unterkünfte hingegen spürbar, so dass dann mit Ausnahme von sonnigen Wochenenden oder an Feiertagen kein Angebotsengpass bestehen dürfte. Zwischen **November bis Februar** fällt gar die Belegung in den Binzer Beherbergungsbetrieben **unter 20%**.

- *kein kontinuierlicher Angebotsmangel erkennbar*
- *Chance zur Saisonverlängerung durch spezifische Angebote*

Saisonale Entwicklung von Angebot & Nachfrage (2018 und 2019)



	Jan.	Feb.	März	April	Mai	Juni	Juli	Aug.	Sept.	Okt.	Nov.	Dez.
2018												
Übernachtungen	45.302	83.138	113.747	111.666	169.723	198.780	313.990	303.638	206.506	176.895	67.444	74.311
% an Jahressumme	2%	4%	6%	6%	9%	11%	17%	16%	11%	9%	4%	4%
Betten	9.668	8.961	10.272	13.038	13.298	13.326	13.569	15.103	15.227	14.229	12.446	12.017
% zu Gesamtbetten	64%	59%	68%	86%	88%	88%	90%	100%	101%	94%	82%	80%
Belegung (Betten)	**11%**	**22%**	**27%**	**27%**	**40%**	**49%**	**75%**	**72%**	**51%**	**42%**	**17%**	**18%**
2019												
Übernachtungen	47.410	85.941	104.361	165.969	172.784	251.964	382.241	330.791	210.518	201.870	70.965	80.948
% an Jahressumme	2%	4%	5%	8%	8%	12%	18%	16%	10%	10%	3%	4%
Betten	13.844	13.497	14.131	15.988	16.324	16.216	16.931	16.784	16.664	16.536	13.676	14.149
% zu Gesamtbetten	82%	80%	83%	94%	96%	96%	100%	99%	98%	98%	81%	84%
Belegung (Betten)	**9%**	**18%**	**20%**	**33%**	**33%**	**50%**	**73%**	**63%**	**41%**	**38%**	**14%**	**15%**

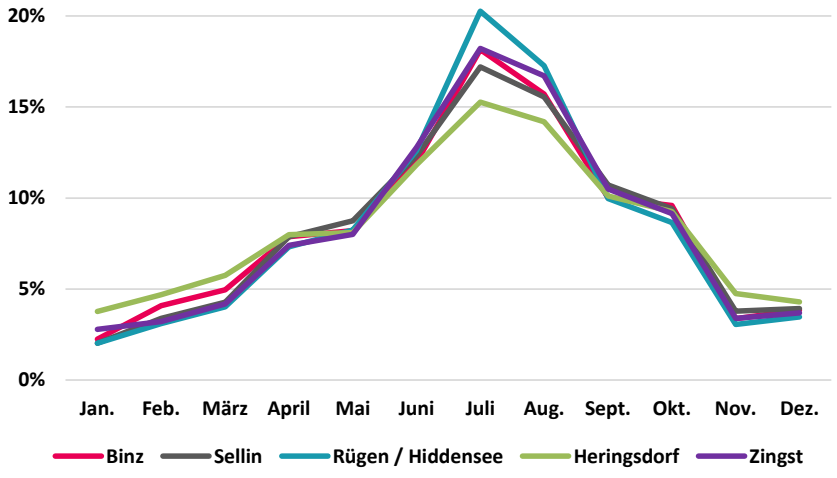
Quelle: © Statistisches Landesamt Mecklenburg-Vorpommern, 2021

4. Quantitative Auswertung – Saisonalität im Vergleich

- Nebenstehende Grafik zeigt auch bei den Vergleichs-destinationen eine nahezu **identische Verteilung der Nachfrage im Jahresverlauf**.
- So werden auch in Zingst und Sellin rd. ¾ der Jahres-Nachfrage im Sommerhalbjahr generiert sowie ebenso wie Binz rd. 1/3 im Juli und August. Auf der gesamten Insel **Rügen ist die Saisonalität sogar noch stärker** ausgeprägt mit 77% im Sommer-Halbjahr und 37% in der Hochsaison: Ausschlaggebend dürften dabei die Campingplätze aber auch eine schwächere Nachfrage in der Nebensaison außerhalb der Kernorte sein. Gerade in der kühleren Jahreszeit profitieren hierbei die größeren Küstenorte wie u.a. Binz, Sellin, Zingst oder Heringsdorf von ihrer vielseitigen, örtlichen Infrastruktur.
- Einzig Heringsdorf zeigt hier eine etwas abgeflachte Kurve und damit eine ausgewogenere Nachfrageentwicklung im Jahresverlauf. Wenn auch die vier dort ansässigen Kliniken hierbei positiv zu Buche schlagen, **bleiben dort nahezu alle Betriebe auch im Winter geöffnet** und sorgen damit für eine Belebung des Ferienorts auch in der kühleren Jahreszeit.

Das Nachfragepotenzial für die Binzer Bucht ist daher weniger aus der bereits heute gut frequentierten Haupt-saison abzuleiten, sondern vielmehr aus der Nebensaison. Dies erfordert die Ansprache von zahlungskräftigen Aktiv-, Gesundheits- und Kultur-Reisenden auch außerhalb der Badesaison.

Saisonale Nachfrage-Entwicklung im regionalen Vergleich (2019)



	Jan.	Feb.	März	April	Mai	Juni	Juli	Aug.	Sept.	Okt.	Nov.	Dez.
Übernachtungen												
Binz	**47.410**	**85.941**	**104.361**	**165.969**	**172.784**	**251.964**	**382.241**	**330.791**	**210.518**	**201.870**	**70.965**	**80.948**
Sellin	22.866	27.766	35.092	64.602	71.691	101.064	141.015	127.516	87.829	77.274	31.072	32.227
Rügen / Hiddensee	142.803	218.423	283.424	515.956	579.931	886.884	1.426.782	1.215.773	701.975	609.734	215.156	244.002
Heringsdorf	114.548	142.519	174.796	242.759	246.044	359.448	464.063	431.311	307.602	281.256	144.689	130.291
Zingst	30.963	35.618	46.363	82.099	88.844	141.760	202.080	185.435	116.382	101.554	37.625	41.054
in % an Jahres-Summe												
Binz	**2%**	**4%**	**5%**	**8%**	**8%**	**12%**	**18%**	**16%**	**10%**	**10%**	**3%**	**4%**
Sellin	2%	3%	4%	8%	9%	12%	17%	16%	11%	9%	4%	4%
Rügen / Hiddensee	2%	3%	4%	7%	8%	13%	20%	17%	10%	9%	3%	3%
Heringsdorf	4%	5%	6%	8%	8%	12%	15%	14%	10%	9%	5%	4%
Zingst	3%	3%	4%	7%	8%	13%	18%	17%	10%	9%	3%	4%

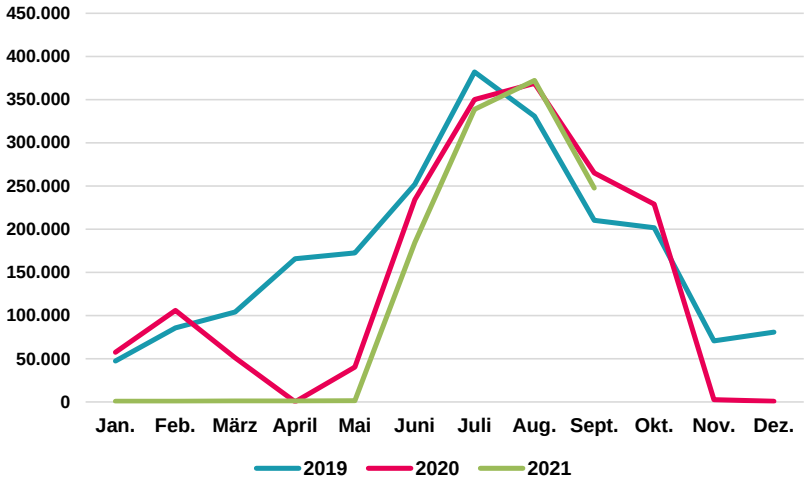
Quelle: © Statistisches Landesamt Mecklenburg-Vorpommern, 2021

4. Quantitative Auswertung – Auswirkungen der COVID 19 Pandemie

- Nebenstehende Grafik zeigt die **Auswirkungen der COVID 19** Pandemie auf die Übernachtungsnachfrage in Binz. Dabei ist sowohl nach dem 1. Lockdown im Jahr 2020 (Mitte März bis Anfang Mai 2020), als auch nach dem 2. Lockdown (November 2020 bis Anfang Juni 2021) bereits eine **schnelle Erholung** der Nachfrage feststellbar: So konnten in beiden Corona-Jahren mit der Öffnung der Hotelbetriebe die Übernachtungen bereits in den Monaten Juli, August und September auf Vorkrisenniveau ansteigen, bzw. den Vergleichswert 2019 sogar übertreffen. Die deutschen Küstenregionen profitierten hierbei im besonderen Maße vom gestiegenen Inlandstourismus.
- Im regionalen Vergleich wird allerdings deutlich, dass Orte mit einer **ausgeprägten Nachfrage auf den Sommer die Corona-Krise weniger spürten**, als Destinationen – wie auch Binz, Sellin, oder Heringsdorf - die in der Vergangenheit auch in der Zwischensaison gut nachgefragt waren.
- Im bundesweiten Vergleich – mit Rückgängen von 39% in 2020 und 43% in 2021 zu Vorkrisenniveau – sind die Einbußen in Binz und den Küstenorten deutlich schwächer.

Es ist daher davon auszugehen, dass die deutschen Küstenregionen und vor Allem attraktive Orte mit einer vielseitigen Infrastruktur nachhaltig vom wachsenden Inlandstourismus profitieren werden. Insofern können lokale Betriebe vor Allem durch eine individuelle Profilierung und spezifischen Angeboten für die kühlere Jahreszeit gestärkt aus dieser Krise hervorgehen.

Saisonale Nachfrage-Entwicklung während der COVID 19 Pandemie



Übernachtungen 2020 sowie 2021 (kum. Juli) im Vgl. zu 2019 (gewerblich)

	Jan. - Dez. 2020	Abw. zu 2019	Jan. - Sept. 2021	Abw. zu 2019
Binz	**1.707.195**	**-19%**	**1.149.266**	**-34%**
Selin	592.677	-28%	415.701	-39%
Rügen / Hiddensee	6.012.338	-15%	4.343.488	-27%
Heringsdorf	2.330.773	-23%	1.734.215	-30%
Zingst	994.119	-10%	1.092.675	18%

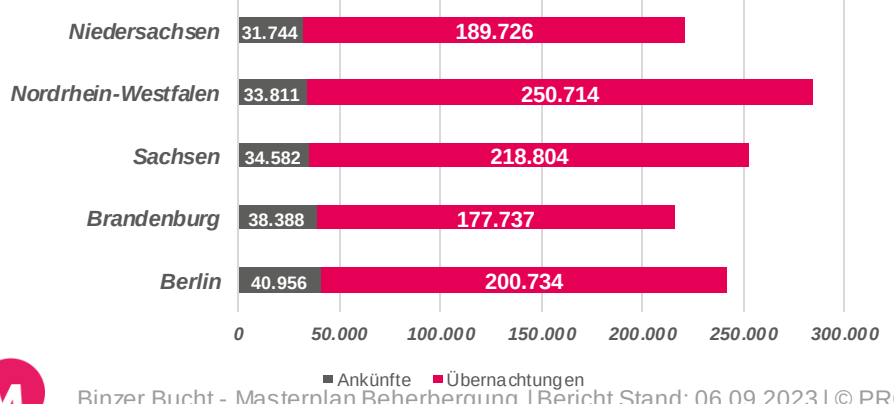
Quelle: © Statistisches Landesamt Mecklenburg-Vorpommern, 2021

4. Quantitative Auswertung

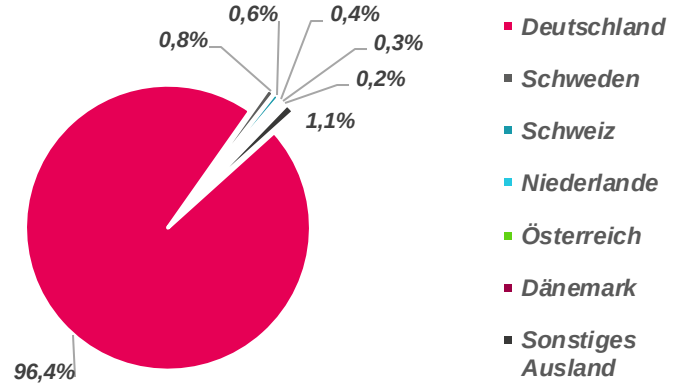
4.2 Herkunft der Übernachtungsgäste

- Gemessen an den Übernachtungen kommen 96% der Gäste aus dem Inland, dies entspricht der gleichen Herkunftsverteilung wie auf der gesamten Insel. Der verbleibende geringe Anteil an internationalen Gästen reist vor Allem aus Schweden, der Schweiz, den Niederlanden und Österreich an.
- Ein genauerer Blick auf die deutsche Gästestruktur der Binzer Bucht lässt erkennen, dass Reisende aus den Bundesländern Berlin, Brandenburg und Sachsen besonders stark vertreten sind, gefolgt von Nordrhein-Westfalen und Gästen aus Niedersachsen. Mit einem kumulativen Anteil von 49% gemessen an der Gesamtzahl der Übernachtungen.
- Aufgrund des weiterhin gestiegenen Interesses am Inlands-tourismus ist damit zu rechnen, dass die Deutschen auch zukünftig das Haupt-Gästeklientel in Binz ausmachen dürften.

Herdürfte. der Übernachtungsgäste im deutschen Quellmarkt (2019)



Herkunft der Übernachtungsgäste (Internationaler Quellmarkt) Binz 2019



Quelle: © Gemeinde Ostseebad Binz – Eigenbetrieb Kurverwaltung

	Übernachtungen	Anteil in %
Deutschland	2.030.654	96,4%
Schweden	17.407	0,8%
Schweiz	13.417	0,6%
Niederlande	8.822	0,4%
Österreich	7.152	0,3%
Dänemark	5.129	0,2%
Sonstiges Ausland	23.181	1,1%
Gesamt	**2.105.762**	**100%**

Quelle: © Statistisches Landesamt MV, 2021

4. Quantitative Auswertung

4.3 Exkurs: Zukünftiges Beherbergungsangebot

Gerade in den letzten Jahren wurde das **Unterkunftsangebot** in der Binzer Bucht, speziell in Prora und auch auf der Insel Rügen **massiv erweitert**:

Dies betrifft vor Allem die Parahotellerie mit dem **Bau von Ferienwohnungen** und Ferienhäusern, die sich gerade auch als **private Kapitalanlage** für die Deutschen eignen und großen Zuspruch finden.

Unter anderem sind in Prora durch die Sanierung und Entwicklung der ehemaligen Ferienanlagen KdF bereits zahlreiche neue Apartments und Hotelzimmer hinzugekommen. U.a. die Jugendherberge im Jahr 2011 mit 400 Betten sowie weitere 1.500 Apartments und Hotelzimmer (min. 3.500 Betten) in den Blöcken 1 bis 4. Der letzte Block 5 ist derzeit in der Entwicklung: Hier sind nach aktuellem Kenntnisstand weitere rd. 120 – 200 neue Dauer-Apartments sowie ein weiteres Hotel mit rd. 210 Gästezimmern vorgesehen. Das Hotel, mit Namen *BinzProra Ostsee Resort*, soll zudem über Restaurants, Beachclub, Nightclub, eine Bar sowie umfassende Wellness- und Sporteinrichtungen sowie ein Eventcenter mit einem großen Multifunktionsaal und weiteren Tagungsräumen verfügen.

Aber auch auf der Insel hält der Bauboom weiter an und lässt vor Allem die Einheimischen einen Massentourismus befürchten.

Umstritten ist hierbei u.a. das durch eine israelische Unternehmerfamilie geplante *Baltic Island Eco Resort* auf der Halbinsel Bug im Norden der Insel mit rd. 2.000 Betten in vier Hotels und 285 Ferieneinheiten*. Zahlreiche Gegenstimmen befürchten, dass der Massentourismus im Sommer damit weiter zunimmt mit der Folge von verstopften Promenaden, Stränden und Straßen. Im Winter dagegen dürften zahlreiche Unterkünfte schließen und damit gerade abgelegene Orten außerhalb der Saison unbelebt und verlassen sein.

Auch vor diesem Hintergrund sollte vorrangig eine qualitative Entwicklung des Beherbergungsangebotes im Fokus stehen mit dem Ziel, Angebote für die Nebensaison zu schaffen und die Nachfragekonzentration zu entzerren.

* Quelle. www.business-leader.net, "Die Nachricht über Bug spaltet Deutschlands größte Insel, Rügen, und sorgt für Zoff." Vom 15.06.2021

4. Quantitative Auswertung

4.4 Fazit

Das Nachfragepotenzial für die Binzer Bucht ist daher weniger aus der bereits heute gut frequentierten Hauptsaison abzuleiten, sondern vielmehr aus der Nebensaison. Dies erfordert die Ansprache von zahlungskräftigen Aktiv-, Gesundheits- und Kultur-Reisenden auch außerhalb der Badesaison – in Abhängigkeit der Schwerpunktsetzung der Erlebnisräume Binz und Prora passend zum jeweiligen Standort zugeordnet. Insofern bestehen die größten Potenziale für die lokalen Bestandsbetriebe und neue Häuser vor Allem durch eine individuelle Profilierung u.a. durch spezifische Angebote für die kühlere Jahreszeit:

Stärken

+ Großes Angebot an Hotelkapazitäten (4.600 Betten) und Ferienwohnungen (7.200 Betten)
+ Überdurchschnittliche Betten-Auslastung der Hotels (54%)
+ Dynamische Entwicklung (lediglich) bei Ferienwohnungen

Schwächen

- Schwache Betten-Auslastung der Ferienwohnungen (27%)
- Hohe Saisonalität mit starker Nachfrage-Konzentration auf Sommer => schwache Belegung in der Nebensaison
- Stagnation des Hotelangebotes seit Jahren
- Nachfrageplus der letzten Jahre (16% seit 2012) vergleichsweise schwach
- Kein Angebotszuwachs in anderen Segmenten
- Angebotsengpässe in den Sommermonaten
- Schließung von Unterkünften während des Winters

Chancen

+ Hohes Potenzial durch Ausbau witterungsunabhängiger Angebote zur Stärkung der Nebensaison
+ Potenziale durch qualitatives Wachstum und klare Profilierung der Betriebe
+ Gewinnung zusätzlicher Zielgruppen
+ Unterstützung bei der unterschiedlichen – sich ergänzenden – Profilierung von Binz und Prora gemäß Markendefinition

Risiken

- Weitere Zunahme des Massentourismus => Overtourism
- Verstärkter Wettbewerbsdruck gerade in der Nebensaison
- Gefahr von Preisdumping gerade in der Nebensaison
- Weiterer Bettenboom bei Ferienwohnungen (=> Anlegermodell)
- Gefahr des Leerstandes und „ausgestorbene“ Anlagen im Winter, speziell in Prora – „Ghettobildung“

5 Qualitative Auswertung

5. Qualitative Auswertung

5.1 Grundlagen

Nachfolgende qualitative Bewertung des Beherbergungsangebotes konzentriert sich auf die Hotellerie und das Angebot an Ferienwohnungen.

Hotellerie

Bei der Betrachtung der Hotellerie in der Binzer Bucht werden Betriebe ab 10 Zimmern nach folgenden Kriterien gewertet:

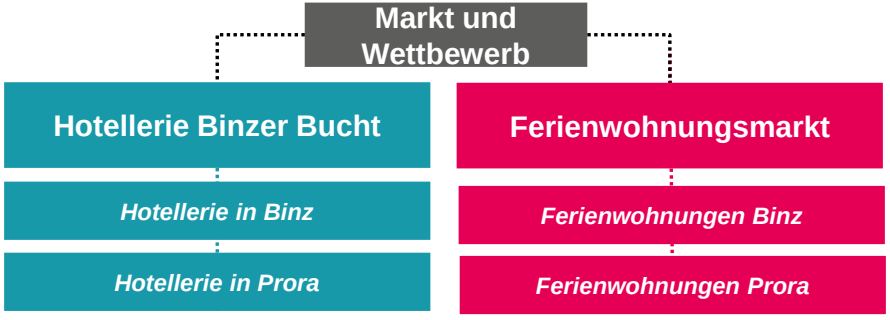
- Marke / Kettenbetrieb
- Kategorie (DEHOGA-Klassifizierung)
- Größe (Zimmer und Betten)
- Tagungsangebot
- Wellnessangebot und ergänzendes Freizeitangebot

Soweit zugänglich wurden die Häuser durch PROJECT M anonym besichtigt.

In Ergänzung hierzu wurden zudem die Gästebewertungen auf den einschlägigen Bewertungsportalen ausgewertet sowie das Preisniveau anhand von stichprobenhaften online-basierten Ratenabfragen erhoben.

Apart-Hotels wie u.a. das Hotel *Dormero* und *Mariandl am Meer* mit umfangreichen Hotelleistungen wurden in diesem Falle mit untersucht.

Schematische Übersicht zur Markt- und Wettbewerbsanalyse



Ferienwohnungen

Zur Untersuchung der Ferienwohnungen wurden Anlagen mit mindesten 10 Wohnungen herangezogen und folgende Kriterien gegenübergestellt:

- Anzahl Wohneinheiten
- Anzahl 1-4 Zimmer Apartments
- Besonderheiten/Freizeitangebote/Service

5a Qualitative Auswertung Hotellerie

5a. Verortung der Hotels im Erlebnisraum Binz – 82% des Zimmerangebotes nahe Strand



Hotelmarkt Binz

1	Travel Charme Kurhaus	9	Hotel Vier Jahreszeiten Binz	17	Centralhotel Binz	25	Hotel Villa Salve
2	Grand Hotel Binz	10	LOEV Hotel	18	Strandhotel zur Promenade	26	Hotel Villa Neander
3	Dorint Seehotel Binz Therme	11	Hotel Binzer Hof	19	Imperial Comforthotel Garni / Hotel Imperial	27	Hotel Binzer Sterne
4	Arkona Strandhotel	12	Hotel Am Meer & SPA	20	Hotel Meerzeit	28	Hotel Im Schwedischen Hof
5	IFA Rügen Hotel& Ferienpark	13	nixeHotel	21	Dorint Strandhotel	29	Garni Hotel Getreuer Eckert
6	Hotel Ceres am Meer	14	Strandhotel Binz	22	Binz Hotel Landhaus W aechter	30	Haus Edelweiß
7	Hotel meerSinn	15	nymphe Strandhotels	23	Hotel Villa Belvedere	31	Haus Am See
8	Rugard Strandhotel	16	Suite Hotel	24	Hotel Deutsche Flagge	32	Haus Colmsee

5a. Qualitative Auswertung – Hotelangebot Erlebnisraum Binz (1/2)

Unterkunft	Marke/Betreiber	Zimmer/Betten	Kategorie	Baujahr (gemäß HRS) / letzte Renovierung	Restaurant / Bar	Tagung	SPA, Wellness, Freizeit, und Besonderes
Grand Hotel Binz	Private Palace Hotels & Resorts	123 Zimmer, 4 Suiten	***** (DEHOGA)	k.A. / 2018		2 Tagungsräume (47m² & 45 m²) für bis zu 30 Gäste	Innenpool, türkisches Dampfbad, Beauty-Center; Medical-Wellness mit Ayurveda-Kuren, Heilfasten
Travel Charme Kurhaus	Travel Charme Hotels & Resorts	137 Zimmer und Suiten	***** (HRS)	1908 / 2017	1	4 Tagungsräume, Kurhaus-saal für bis zu 500 Gäste	1.500 m² Wellness, Indoor-Outdoor-Pool, Saunen, Dampfbad, Anwendungen, Private Suite
Hotel CERÈS am Meer	Privat	37/74	*****	2007 / 2022	1 / 1	3 Tagungsräume	SPA, Sauna, Dampfbad, Massagen / Anwendungen, eigene Yacht, Verleih Porsche Cabriolet
Dorint Seehotel Binz Therme	Dorint Hotels & Resorts	244 / 488	****S (DEHOGA)	1998	2		3 Thermal-Sole-Becken, Saunen, Wellness-Anwendungen
Rugard Thermal Strandhotel	Private Palace Hotels	231/457	****S (DEHOGA)	1975 / 2000	3 /1		3.000m ² Thermalbad, Schwebepool, und SPA (3 Saunen, Dampfbad, Tepidarium), Kinderclub, Friseur
ARKONA Strand Hotel	Private Palace Hotels	192 / 392	****S (DEHOGA)	1960 / 2017	2 /2		Sauna, Dampfbad, Pool, Massagen, Anwendungen, Kinderparadies, Kinderprogramm
LOEV Suitenhotel Binz	VELA Hotels AG	77 / 134	**** (DEHOGA)	1994 / 2010	1 / 1		schöner SPA-Bereich, Pool, Fitness
Hotel Vier Jahreszeiten Binz	Privat	78 / 148	****S (DEHOGA)	k.A. / 2017	5		730 m² SPA, Pool, Wellnessanwendungen, Schwesterhotel: Suitehotel, Hotel Meersinn, Gourmet-Restaurant, 4 weitere originelle Outlets
Meersinn Binz	Privat	68 / 134	****S (DEHOGA)	2003 / 2017	4		400 m² Wellnessbereich, Saunen, Whirlpool, Pool, Gourmetrestaurant, verschiedene Outlets
Hotel am Meer und Spa	Privat	62	****S (DEHOGA)	1995 / 2016	1 / 1		kleiner Wellnessbereich, Pool, Sauna, Fitness, neu und geschmackvoll
Dorint Strandhotel	Dorint Hotels & Resorts	62 / 124	**** (DEHOGA)	1999/2018	1 / 1	1	430 m² Spa-/Wellnessbereich, Sauna, Dampfbad, Meditationssauna, Fitness, Massagen, Anwendungen
Strandhotel Binz	Private Palace Hotels & Resorts	54 / 106	**** (DEHOGA)	1995 / 2007	1/1		Sauna, Dampfbad, Massagen, Anwendungen
Nymphe Strandhotel und Apartments	Privat	52 / 88	**** (DEHOGA)	2008 / 2017	1		Drei Saunen, Massage, Anwendungen
Hotel Villa Belvedere	Privat	22 / 44	****	k.A.	1		(keine Zusatzangebote)
Boutiquehotel Nixe	Privat	16 (32	****	k.A.	1		SPA mit finn. Sauna, Dampfbad, Infrarotkabine

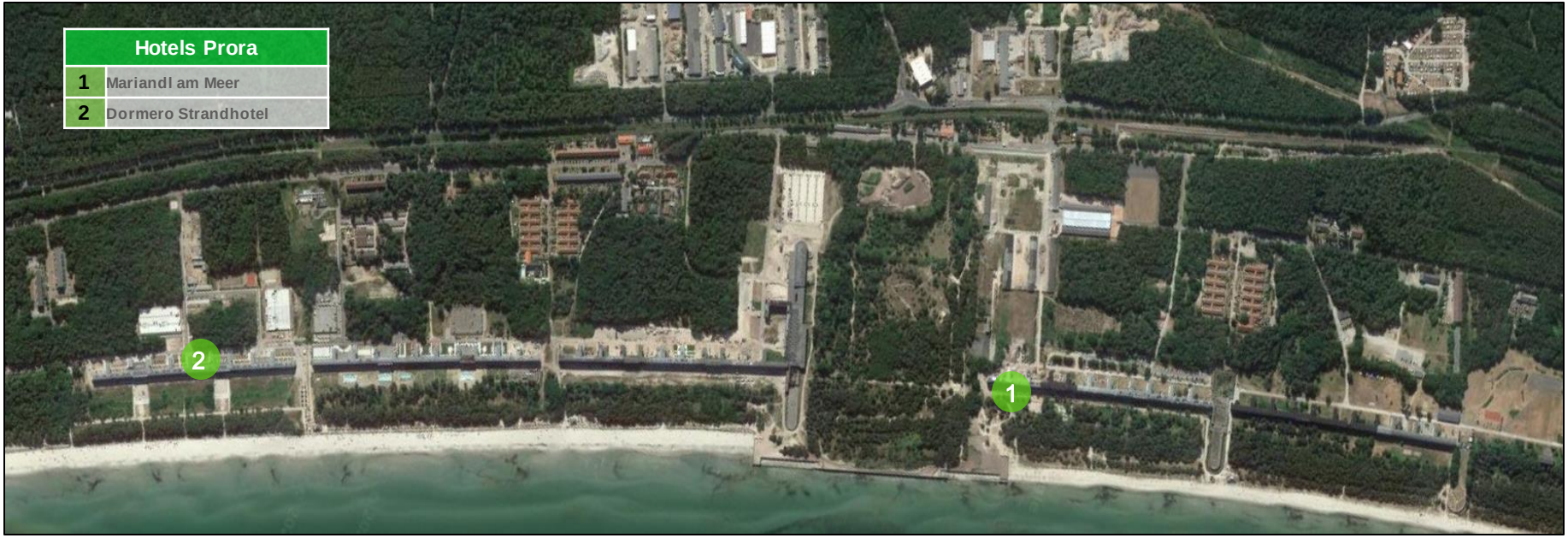
Quelle: HRS oder hoteleigene Website

5a. Qualitative Auswertung – Hotelangebot Erlebnisraum Binz (2/2)

Unterkunft	Marke/Betreiber	Zimmer/ Betten	Kategorie	Baujahr (gemäß HRS) / letzte Renovierung	Restaurant / Bar	Tagung	SPA, Wellness, Freizeit, und Besonderes
IFA Rügen Hotel & Ferienpark	IFA	550 / 1100	***S (DEHOGA)	1978 / 2001	5 / 1		1.500 m² Erlebnisbad, Saunalandschaft, IFE Relax, 3.000 m² Indoor-Spiele-Paradies, Spielplätze, Minigolf
Centralhotel Binz	Privat	54 / 104	***S (DEHOGA)	1943 / 2014	1		
Binz Hotel Landhaus Waechter	Privat	42 / 75	*** (HRS)	1991 / 2016	Frühstück		Sauna und Massagen, Thematisierung Romantik im Mittelalter mit Themenzimmern
Hotel Binzer Hof	Privat	42 / 84	***S (DEHOGA)	k.a.	1	1 (für 30 Pers.)	
Hotel Im Schwedischen Hof	Privat	31	***		Frühstück		Ganzjahres Innenpool mit 29°, Dachterrasse
Imperial Comforthotel Garni	Privat	27 / 48	*** (HRS)	1973 / 2003	Frühstück		
Hotel Deutsche Flagge	Privat	24 / 48	***	1912 / 2014	1		
Hotel Meerzeit	Privat	22 / 42	***	2000	Frühstück	1	Schwimmbad und finnische Sauna
Hotel Garni Getreuer Eckart	Privat	21 / 42	***		Frühstück		
Strandhotel zur Promenade	Privat	18 / 20	***		1		Ein 40qm großes Appartement
Haus Edelweiß	Privat	17 / 34	**		Frühstück		
Haus am See	Privat	16 / 32	***		1 (Cafe)		See Café mit Blick auf den Schmachter See
Haus Colmsee	Privat	15 / 30	**		Frühstück		
Hotel Villa Neander	Privat	14 / 28	***	1905	1		
Hotel Villa Salve	Privat	13 / 26	**** (HRS)	1905	1		

Quelle: HRS oder hoteleigene Website

5a. Qualitative Auswertung – Hotelangebot Prora



Unterkunft	Marke/ Betreiber	Zimmer/ Betten	Klassifizierung (DEHOGA/HRS)	Baujahr/letzte Renovierung (gemäß HRS)	Restaurant/ Bar	Tagung	Pool, Wellness und Freizeit, Sonstiges
Dormero Strand-hotel Rügen	Dormero Hotels	50 / 200	**** (DEHOGA)	Baujahr 2018	1 Restaurant/ 1 Bar	3 Tagungsräume für bis zu 50 Personen	1.500 m² Wellnessbereich
Mariandl am Meer	BAUART@sea GmbH	128 / 384	*****	Eröffnung 2019	1 / 1	3 Räume bis 100 Personen	750 m² Wellness, Innen- und Außen Pool, Saunahütte,Dampfhütte, Sanarium, Rooftop Bar, außergewöhnlichen Design im Alpen-Stil

5a. Qualitative Auswertung

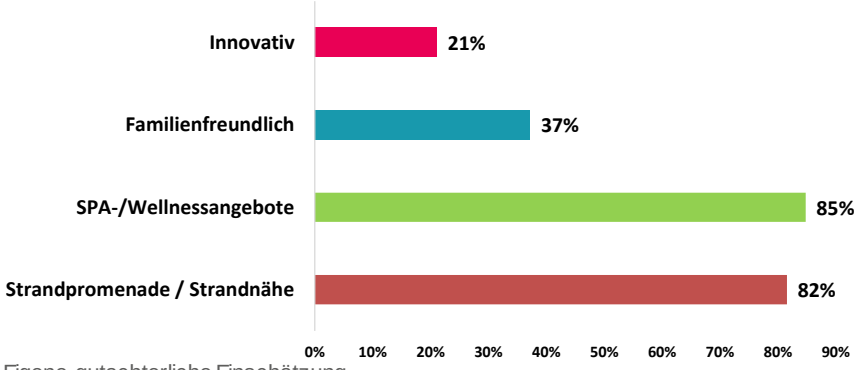
5a.1 Auswertung Hotellerie

Insgesamt wurden 34 Hotels mit mehr als 10 Zimmern identifiziert. Diese stellen insgesamt rd. 2.500 Zimmer, bzw. 5.200 Betten. Zu einem Teil verfügen die Betriebe ebenso auch über Apartments, bieten jedoch den umfänglichen Service eines Hotels, so dass diese in diesem Falle der Hotellerie zugeordnet wurden. Insofern ist die Abgrenzung zwischen (Apart-)Hotel und Ferienwohnung zum Teil nicht eindeutig.

Lage

Die meisten Hotels reihen sich entlang der Strandpromenade oder in 2. Reihe des Strandes: damit zeichnen sich **83% der Zimmerkapazitäten durch ihre direkte Strandnähe** aus. Dies ist damit ein **starkes Verkaufsargument** für die Unterkünfte in Binz. Entsprechend belebt und bisweilen überfüllt sind die Promenade und diese Hotels, was gerade für ruhesuchende Gäste in der Hochsaison störend sein kein. Darüber hinaus konzentrieren sich weitere Unterkünfte entlang der gut frequentierten Einkaufsmeile, der Hauptstraße in Binz. Die Nähe zu allen infrastrukturellen Einrichtungen ist hier ein klarer Vorteil, aber auch ein Nachteil hinsichtlich der Lärmbelästigung in der Hochsaison oder an Wochenenden. Sehr **dünn ist hingegen das Angebot** im Süden des Ortes am **Schmachter See**. Die ruhige Uferlage am See bietet gegenüber dem lebendigen Treiben der strandzugewandten Quartiere optimale Rückzugsorte und eignet sich daher vor Allem für den entspannungssuchenden Gast. Hier besteht ein hohes Potenzial, mit gezielten Angeboten für Entspannung und Gesundheit ergänzende Zielgruppen anzusprechen.

Alleinstellungsmerkmale (Anteil an Zimmerkapazitäten)



Eigene gutachterliche Einschätzung

Architektur & Design & Erhaltungszustand

Besonderen Charme versprühen zahlreiche Häuser der typischen Bäderarchitektur. Dagegen wirken Hotels, die ursprünglich als Ferienerholungsheime /-unterkünfte der ehemaligen DDR dienten, wie das IFA Hotel oder Arkona, eher nüchtern und teils aus der Zeit gefallen.

Die **Ausstattungsqualität** und Modernität der Häuser ist unabhängig von der Kategorie sehr **unterschiedlich**. Einige Hotels wie das aufwendig modernisierte Hotel Ceres oder das Designhotel Nymphe bieten eine hochwertige Ausstattung in einem außergewöhnlichen Design. Demgegenüber stehen Häuser – auch der gehobenen Kategorie - die augenscheinlich einen **erheblichen Renovierungstau** aufweisen und vorrangig von ihrer Lage und der Servicequalität profitieren.

5a. Qualitative Auswertung

Auffällig ist, dass Binz, als renommiertes Seebad, über wenig innovative Hotelkonzepte verfügt: Wenn auch gerade in jüngster Vergangenheit durch Konzepte wie *Mariandl am Meer, Aparthotel Solitaire* an der Prora Bucht oder dem rebrandeten *Design Hotel Meersinn* das Angebot spürbar aufgefrischt wurde, besteht hinsichtlich der **Innovation noch erheblicher Nachholbedarf**.

Ebenso steht **für die junge Generation** mit Ausnahme der beiden Jugendherbergen und einzelner Ferienheime **kaum ein zeitgemäßes Angebot** zur Verfügung. Wir sehen hier vor Allem für Bestandsbetriebe durch die Neu-Positionierung und gezielte Ansprache junger, sportaffiner Menschen ein hohes Potenzial.

Wellness / SPA-Angebote

Rund 85% des Angebotes verfügt über größere SPA- und Wellessangebote sowie einen Indoor-Pool, was gerade in der Nebensaison ein gutes Verkaufs-Argument darstellt. Das DORINT Thermal Hotel und RUGARD Thermal Hotel warten hier sogar mit einem eigenen Thermalbad und ergänzenden Anwendungen auf. Die größeren Hotels bieten hierbei die klassischen Massagen und Kosmetikanwendungen sowie vereinzelte Häuser, wie u.a. das Grand Hotel Binz, zudem gesundheitsmedizinische Angebote (wie Arjuveda Kuren, Heilfasten). Hotels mit einer klaren Profilierung auf **Gesundheiterhaltung und Prophylaxe** sind derzeit noch nicht vorhanden und könnten gerade zur Belebung der Nebensaison ein Nischenprodukt kreieren. Dabei eignen sich **Standorte am ruhigeren Ufer des Schmachter See**.

Familienfreundlichkeit

Ohne Zweifel ist die Insel Rügen und Binz ein beliebtes Urlaubsziel für Familien. Neben den kinderfreundlichen Stränden, den zahlreichen örtlichen Attraktionen (u.a. Rasender Roland, Baumwipfelpfad mit Naturerbezentrum, Sand-Skulpturen Park) verfügen vor Allem die drei größten Hotels – IFA, Arkona Strand Hotel und Rugard Strandhotel - über umfangreiche Kinderangebote, Kinder-Pool, Kinder-Outdoor und Indoor-Spieleflächen sowie Kinderanimation während der Ferienzeiten. (Darüber hinaus sind auch in den Ferienhaus- und Ferienwohnungsanlagen vielseitige Kinderangebote vorhanden wie u.a. Hapimag, Dünenresidenz).

Der Großteil der familienfreundlichen Anlagen befindet sich am **Nord-Ende der Strandpromenade** in Binz mit direktem Strandzugang. Hingegen ist das **Spieleangebot sowohl Indoor-, als auch Outdoor in Prora** für die hohe Bettenkapazität noch **unzureichend**. Bislang findet daher – mit Ausnahmen der Jugendherberge - durch die bestehenden Aparthotels in Prora (Dormero, Mariandl am Meer, Solitaire) keine werbliche gezielte Ansprache von Familien statt. Denn gerade für die kühlere Jahreszeit fehlen nach gutachterlicher Einschätzung hier derzeit noch Schlechtwetter-Angebote für Kinder. Mit der geplanten Prora Experience Erlebniswelt, können hier Anreize zur gezielten Ansprache für Familien geschaffen werden. Aus Gutachtersicht sollte auch über ein Familienhotel /-Resort in Prora mit angeschlossenem Erlebnisbad bzw. Indoor-Wassererlebnis nachgedacht werden.

5a. Qualitative Auswertung

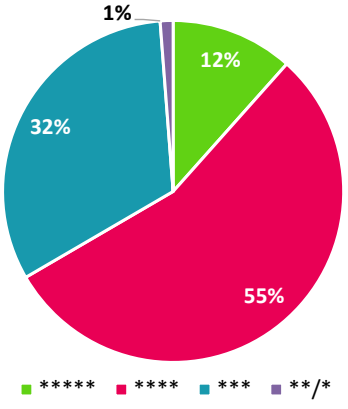
Klassifizierung & Kategorien

Gemessen an den Bettenkapazitäten entfallen **55% des Hotelangebots auf das Vier-Sterne Segment und weitere 32% auf das Mittelklasse-Segment**. Der Anteil im Budgetsegment (1 bis 2 Sterne) ist hingegen verschwindend gering (1%). Lediglich die beiden Jugendherbergen bieten hierbei Unterkünfte für ein geringeres Reise-Budgets. Gerade die jüngere Generation könnte hier mit preisgünstigeren, aber dennoch innovativen Konzepten angesprochen werden.

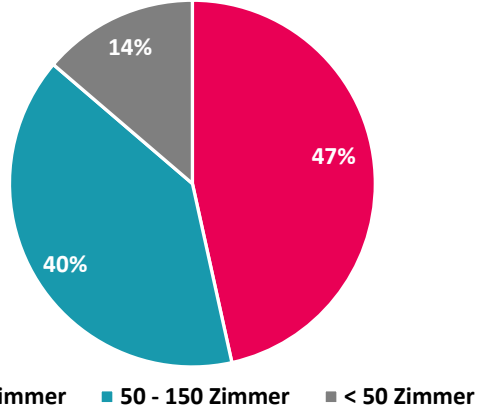
Andererseits ist auch das **5 Sterne Segment unterrepräsentiert**. Binz als eines der bedeutenden Seebäder entlang der Ostsee, könnte sich hier durchaus im Upper-Segment stärker profilieren. Hier sehen wir vor Allem die Chance für bestehende Häuser in 1A Lage der Strand-Promenade, sich entsprechend zu profilieren und in die Ausstattung zu investieren. Zudem wäre der geplante Golfplatz Binz als möglicher Standort für ein Haus im Luxussegment zu prüfen.

Vier Häuser stellen knapp die Hälfte der gesamten Binzer Hotelbetten: davon wurden die drei Häuser IFA (1.000 Betten), Rugard Strandhotels (rd. 500 Betten) und ARKONA Strandhotel (400 Betten) ursprünglich als Ferienunterkünfte der ehemaligen DDR vergleichsweise groß dimensioniert. Diese Häuser verfügen über ein umfangreiches Wellness- und Freizeitangebot und sind daher auch in der kühleren Jahreszeit nachgefragt. Demgegenüber stehen rd. 20 privatgeführte Hotels mit weniger als 50 Zimmern. Wir gehen davon aus, dass diese Häuser vor Allem in der Nebensaison **dem Preisdruck** der großen Wettbewerber unterworfen sind. Eine klare Profilierung beispielsweise zu den Themen Kulinarik, Design und Gesundheit bietet Möglichkeiten, sich von diesem Preisdiktat zu lösen.

Hotelangebot nach Kategorie



Hotelangebot nach Größe



Quelle: hotelstars.eu, HRS, hoteleigene Homepage

5a. Qualitative Auswertung

Gästebewertungen

Nebenstehende Grafik zeigt die Bewertung der Unterkünfte in er Binzer Bucht aus Sicht der Gäste: Insgesamt zeigen sich die Urlauber mit dem örtlichen Angebot sehr zufrieden und vergeben im **Durchschnitt 8,6 von 10 Punkten,** was als sehr gut zu werten ist. Augenscheinlich fühlen sich die Gäste in den lokalen Unterkünften sehr wohl.

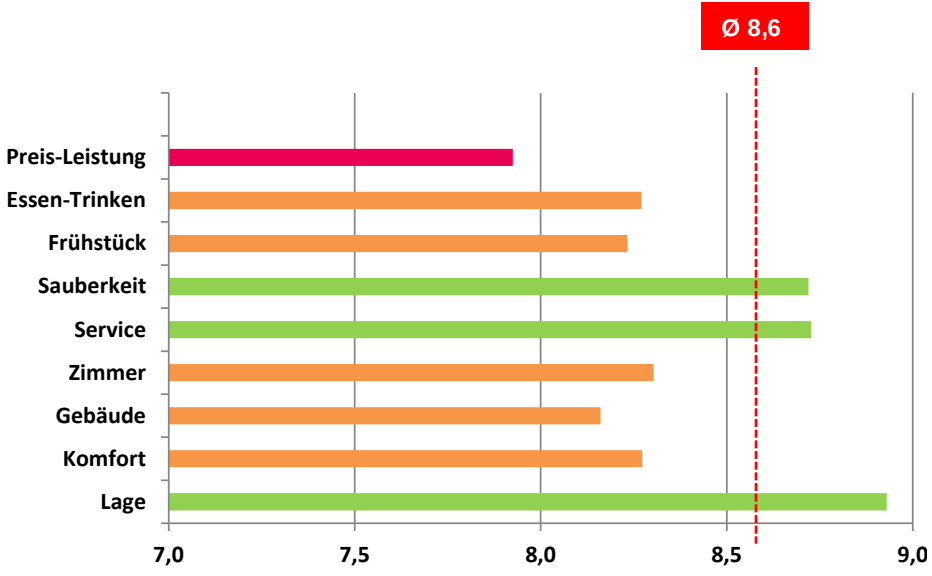
Vor Allem die **Lage der Häuser und die Service-Qualität** sticht mit **überdurchschnittlicher** Wertung hervor, was sich mit der gutachterlichen Einschätzung deckt. Die Nähe zum Strand dürfte hierbei ein ausschlaggebendes Argument für die Urlauber sein. Aber auch die Freundlichkeit und Betreuung durch die Mitarbeiter werden im Besonderen geschätzt.

Eher **durchschnittlich** fällt die Wertung in punkto **Ausstattung der Zimmer, Komfort oder Gebäude** aus. Hier gibt es jedoch große Unterschiede unter den Hotels, je nach Alter und Renovierungsstau der Häuser. Wie bereits durch die gutachterliche Wertung festgestellt, sind die Feriengäste in einigen Hotel wenig zufrieden mit der Modernität und dem Ambiente.

Auch hinsichtlich der **gastronomischen Leistungen** fällt das Urteil eher **durchschnittlich** aus. Bei rd. der Hälfte der bewerteten Betriebe liegt hier die Benotung unter 8 Punkten.

Als eher unangemessen halten die Gäste vor Allem das Preis-Leitungsverhältnis. Dies bedeutet, dass Zimmerraten oder Preise für weitere Angebote hinsichtlich der erbrachten Leistung als zu hoch angesehen werden. Dies dürfte vor Allem die Hochsaison betreffen, wo Höchstpreise am Markt erzielt werden.

Hotelbewertungen der Gäste in der Binzer Bucht



Quelle: Trivago

Hierzu nachfolgend ein kurzer Exkurs zum aktuellen Preisgefüge auf Basis der Übernachtungspreise.

5a Qualitative Auswertung

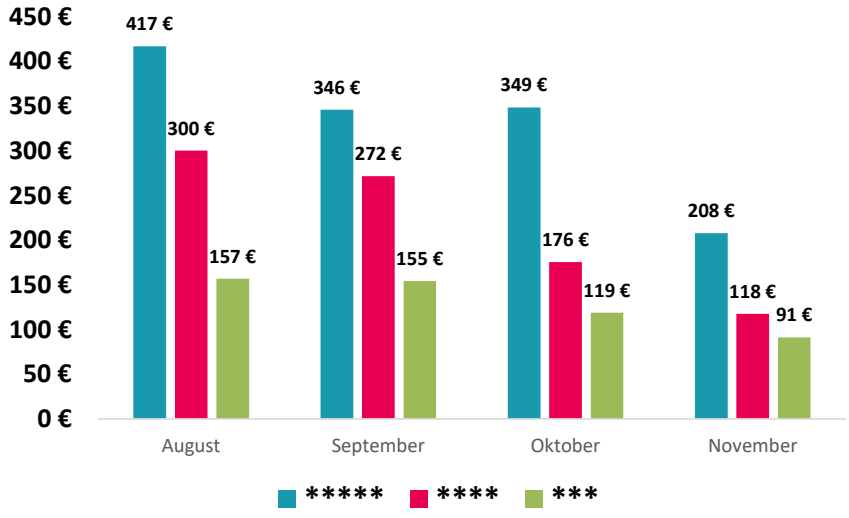
Preisgefüge

Die nebenstehende Grafik zeigt die Ratenstruktur ausgehend von der Hauptsaison (August), über die Zwischensaison (September, Oktober) bis zur Nebensaison (November). Entsprechend der starken saisonalen Nachfrageschwankungen werden während der **Sommerferienzeit die mit Abstand höchsten Raten** erzielt, gegenüber einem Wintermonat gerade im gehobenen vier und fünf Sterne Segment eine Verteuerung um mehr als 100%. Auch der September ist als Urlaubsmonat noch sehr beliebt und erbringt den ansässigen Hoteliers noch vergleichsweise gute Zimmerraten. Gerade Hotels im 5 Sterne Segment haben hier durch ergänzende hoteleigene Wellness- und SPA-Angebote die Möglichkeit, weiterhin hohe Raten am Markt durchzusetzen.

Nach **Ende der Saison** müssen hingegen in allen Kategorien **massive Preisnachlässe** gewährt werden, um Gäste zu gewinnen. Dies sind gegenüber der Hauptsaison **im Upper-Segment bis zu 50%, im Vier-Sterne Segment bis zu 60%** und im 3 Sterne Segment 42%. Auffallend ist hierbei, dass die Preisschwankungen im Mitteklassesegment deutlich geringer ausfallen, diese liegen auch in der Hochsaison deutlich unten den gehobenen Hotels.

Es ist daher davon auszugehen, dass die Hochsaison-Raten bisweilen vor Allem bei Betrieben mit massivem Renovierungsstau als unangemessen wahrgenommen werden (siehe vorangegangen Seiten).

Preisgefüge: Ø Zimmerraten im Doppelzimmer inkl. Frühstück



Quelle: HRS, Booking oder eigene Homepage; Zimmerraten im Doppelzimmer inkl. Frühstück abgefragt am 20.08.2021 jeweils für zwei Termine (Wochentag und Wochenende) im August, September, Oktober und November 2021.

Investitionen in eine klare Profilierung, Modernisierung und in Design können hierbei mehr Akzeptanz erzielen, nicht nur in der Hauptsaison, sondern auch außerhalb der Hauptreisezeiten höhere Raten zu erzielen.

5a. Qualitative Auswertung

Qualitätsvergleich auf der Basis von TrustYou und Service Score

Zur Messung der Gästezufriedenheit gibt zudem der TrustYou und Service Score eine Orientierungshilfe: Darin werden allein in Deutschland von ca. 28.000 Beherbergungsbetrieben die verifizierten Bewertungen von Gästen über Buchungsportale wie HRS, Booking, Tripadvisor, Expedia etc. erfasst. Die Vielzahl der Bewertungen fließt in einen einfachen Punktestand, den sogenannten TrustScore. Der TrustScore gibt auf einer Skala von 0 und 100 an, wie zufrieden die Gäste mit den Beherbergungs-betrieben sind. Im Vergleich liegen die Unterkünfte in der Binzer Bucht hier **mit 86,1 Punkten im bundesdeutschen Durchschnitt (85,1)** sowie im **Mittel der sechs Vergleichsorte**.

Darüber hinaus wird über den ServiceScore die Zufriedenheit mit dem Service ausgewiesen, ebenfalls auf einer Skala von 0-100. Auch dieser Wert liegt auf **bundesweitem Niveau (91).**

Binzer Bucht und Ostseeheilbäder im Vergleich

Qualitätswerte 2019	Binzer Bucht (Positionierung)	Heringsdorf/ Usedom	Zingst
Trust Score	*86,1 (4)*	85,1	87,2
ServiceScore	*90,7 (6)*	91,8	92,0
WiFiScore	*62,6 (2)*	52,2	36,6
Value for Money Score	*57,0 (5)*	55,9	61,2

Qualitätswerte weiterer Seebäder

Qualitätswerte 2019	Büsum	St. Peter Ording	Heiligenhafen
Trust Score	87,7	86,6	85,6
ServiceScore	96,0	92,6	93,4
WiFiScore	60,4	58,1	68,0
Value for Money Score	71,2	76,8	63,7

Quelle: TrustYou Score und Service Score 2020

5a. Qualitative Auswertung

5a.2 Qualitätsvergleich

Binzer Bucht und Ostseeheilbäder im Vergleich

Qualitätswerte 2019	Binzer Bucht (Positionierung)	Heringsdorf/ Usedom	Zingst
Trust Score	*86,1 (4)*	85,1	87,2
ServiceScore	*90,7 (6)*	91,8	92,0
WiFiScore	*62,6 (2)*	52,2	36,6
Value for Money Score	*57,0 (5)*	55,9	61,2

Qualitätswerte weiterer Seebäder

Qualitätswerte 2019	Büsum	St. Peter Ording	Heiligenhafen
Trust Score	87,7	86,6	85,6
ServiceScore	96,0	92,6	93,4
WiFiScore	60,4	58,1	68,0
Value for Money Score	71,2	76,8	63,7

Qualitäts-Vergleich Binzer Bucht

- Mittlere Position bei der Gesamtbewertung (TrustScore)
- Bestbewertete Ostseedestination im Teilbereich WiFi Score, Rang 2 im übergreifenden Vergleich
- Rückstand zu den Wettbewerbern an der Ostsee und darüber hinaus im Service-Score sowie v.a. beim Preis-/Leistungsverhältnis

Qualitäts-Check

- ✓ Trust Score als Maßeinheit für die Gästezufriedenheit in Unterkünften
- ✓ Service Score, WiFi Score und Value for Money Score als Unterkategorien für die Gästezufriedenheit im Service, dem Internet und dem Preis-/Leistungsverhältnis

5a. Qualitative Auswertung

5a.3 Fazit

Das Hotelangebot in der Binzer Bucht zeichnet sich vor Allem durch seine Bäderarchitektur (Erlebnisraum Binz) und die Lage in unmittelbarer Nähe zum Strand und den infrastrukturellen Einrichtungen aus. Die Ausstattungsqualität ist jedoch sehr unterschiedlich und bisweilen nicht mehr zeitgemäß. Zudem fehlt es an innovativen sowie an die junge Generation ausgerichtete Hotelkonzepte. Hier punktet Prora mit originellen Unterkünften, wobei hier das Angebot für Familien und Kinder noch ausbaufähig ist.

Stärken

+ > 80% der Kapazitäten in Strandnähe
+ > 80% der Angebote mit Wellness- und SPA-Einrichtungen
+ Stillvolle Bäderarchitektur
+ Einige Häuser in besonderem Design und mit außergewöhnlichen Hotelkonzepten
+ Umfangreiche Angebot für Familien (=> nicht in Prora)
+ Großes Angebot im mittleren und gehobenen Segment
+ Zahlreiche familiengeführte Hotels

Schwächen

- Zum Teil massiver Renovierungsstau
- Wenig innovative Hotelkonzepte
- Mangel an Unterkünften für junge, sportaffine Menschen
- Unangemessene Preise (=> Hochsaison)
- Preisdruck in der Nebensaison
- Fehlende kinderfreundliche Angebote in Prora
- Dünne Hotelansiedlung am Schmachter See-Ufer

Chancen

+ Hohes Potenzial durch Ausbau witterungsunabhängiger Angebote zur Stärkung der Nebensaison (=> u.a. Themen Gesundheit, Education, Spaß and Fun)
+ Potenziale durch qualitatives Wachstum und klare Profilierung und Innovation der Bestands-Betriebe
+ Gezielte Ansprache junger Gästegruppe durch „hippe“ Konzepte

Risiken

- Weitere Zunahme des Massentourismus => Overtourism
- Verstärkter Wettbewerbsdruck gerade in der Nebensaison
- Gefahr von Preisdumping gerade in der Nebensaison
- Weiterer Bettenboom bei Ferienwohnungen (=> Anlegermodell)
- Gefahr des Leerstandes und „ausgestorbene“ Anlagen im Winter

5b

Qualitative Auswertung Ferienwohnungen

5b. Qualitative Auswertung - Ferienwohnungsmarkt Binz überwiegend Anlagen unter 30 Apartments.



Ferienwohnungen Binz

1	Dünenpark Ostseebad Binz	9	Akzent Apartmenthotel	17	Residenz Bel Vital	25	Villa Seydlitz	33	Residenz Capitello
2	Hapimag Binz	10	K&R Appartements	18	Pension Haus am See	26	Apartmenthaus Bellevue	34	Villa Laetitia
3	Strandvillen Binz	11	Suite Hotel Binz	19	Deutsches Haus by Rujana	27	Villa Sanssouci	35	Aparthotel Ostsee
4	Arkona Strandresidenzen	12	Apartmenthaus Strealsund	20	Strandruh Apartments	28	Villa Metropol	36	Aparthotel Villa Mona Lisa
5	Wohnpark Stadt Hamburg	13	Haus Strandruh	21	Wohnpark Granitz	29	Villa Stranddistel	37	Villa Meernixe
6	Aparthotel Binzer Sterne	14	Dünenresort Binz	22	Residenz am Klünderberg	30	Villa Poseidon	38	Villa Aesculap
7	Ostseeapartments Rügen	15	Apartmenthaus Sonnenschein	23	Villa Eden	31	Altes Postamt	39	
8	Haus Jahreszeiten	16	Baltische Residenzen	24	Seeschloss Binz	32	Residenz Margarete	40	

5b. Ferienwohnungen Binz (Anlagen > 10 Wohnungen) (1/2)

Apartment	Baujahr	Gesamtanzahl Wohneinheiten	Anzahl 1 Zimmer Apt.	Anzahl 2 Zimmer Apt.	Anzahl 3 Z Apt.	Anzahl 4 Z Apt.	Besonderheiten
Dünenpark Ostseebad Binz		242 Wohneinheiten	/	203	39	/	Bistro, Bäcker, Wellnessbereich, Spielplatz
Hapimag Binz		186 Einheiten	verschiedene Größen 29m², 50m² und 62m²				Fitnessraum, Hallenbad, Wellness, Sauna
Strandvillen Binz	2014	76 Wohneinheiten	/	52	24	/	
Arkona Strandresidenzen		64 Wohneinheiten	64 Appartements von 27qm bis 70 qm				Beauty-, Wellness-, Schwimmbad & Saunanutzung des Rugard Thermal Strandhotel
Wohnpark Stadt Hamburg		> 60 Wohneinheiten	Rd. 60 Apartments				
Binzer Sterne		57 Wohneinheiten	Versch. Größen (ca. 30 m², 40 m², 45 m², 68 m²) für 1-6 Pers.				Frühstücksbuffet/Brötchenservice
Ostseeappartements Rüg.		44 Einheiten	Diverse Größen, Ferienhäuser und Ferienwohnungen				
Haus Jahreszeiten		Ca. 40 Einheiten	Diverse Größen 1 bis 3 Zimmerwohnungen 35 – 70 m²				Lage in der Fußgängerzone
Akzent Apartmenthotel	2019	35 Wohneinheiten	Apartments in 8 verschiedenen Kategorien				SPA-Bereich, Salzwasserpool, Fahrradverleih
K&R Appartements		24 Wohneinheiten	/	54m²	76m²	/	Fahrradgarage vorhanden
Suite Hotel Binz		24 Wohneinheiten	2-3 Zimmer Wohnungen in der Größe ca. 50m²				Mitnutzung Spa-Pool, Fitness Vier Jahreszeiten
Apartmenthaus Strelasund		23 Wohneinheiten	Vorrangig 1 – 3 Zimmerwohnungen 50 – 80 m²				
Haus Strandruh	1996	21 Wohneinheiten	/	18	3	/	
Dünenresort Binz,		> 10 Einheiten	Diverse Größen 2 – 3 Zimmerwohnungen 60 – 90 m²				Sauna
Apartmenthaus Sonnenschein		21 Wohneinheiten	1 – 2 Raum-Ferienwohnungen				
Baltische Residenzen	2014	> 20 Einheiten	Luxuriöse 1 – 3 Zimmerwohnungen bis 100 m²				Außenpool
Residenz Bel Vital		> 20 Einheiten	Vorrangig 2 Zimmer Wohnungen 55 – 67 m²				Sauna, Fitness
Pension Haus am See		20 Wohneinheiten	4	16 (20qm)	/	/	See-Café
Deutsches Haus by Rujana	2002	20 Wohneinheiten	Diverse Größen 1 – 2 Zimmerwohnungen 45 – 70 m²				
Strandruh Apartments	1996	> 20 Einheiten	Vorrangig 2 Zimmer- 50 m², einige 3 Zimmerwohn. 75 m²				

5b. Ferienwohnungen Binz (Anlagen > 10 Wohnungen) (1/2)

Apartment	Baujahr	Gesamtanzahl Wohneinheiten im	Anzahl 1 Zimmer Apt.	Anzahl 2 Zimmer Apt.	Anzahl 3 Z Apt.	Anzahl 4 Z Apt.	Besonderheiten
Wohnpark Granitz		> 20 Wohneinheiten	Vorrangig 2-3 Zimmerwohnungen 50 – 60 m²				
Residenz am Klünderberg		> 20 Wohneinheiten	Vorrangig 2 – 3 Zimmerwohnungen 50 – 80 m²				
Villa Eden Putbuser Str. 14		20 Wohneinheiten	1 – 3 Zimmer-Wohnungen 35 – 90 m²				
Seeschloss Binz		> 20 Wohneinheiten	Vorrangig 2 – 3 Zimmerwohnungen 45 – 70 m²				
Villa Seydlitz		> 10 Wohneinheiten	Diverse Größen 1 – 2 Zimmerwohnungen 35 – 50 m²				
Apartmenthaus Bellevue		16 Wohneinheiten	Komfortable Vorrangig 1 – 2 Zimmerwohnungen 45 – 90 m²				Strandpromenade; Restaurant
Villa Sanssouci		15 Wohneinheiten	1 bis 3 Zimmerwohnungen				
Villa Metropol by Rujana	Sanierung 1990	> 10 Wohneinheiten					
Villa Stranddistel		> 10 Wohneinheiten	3 – 4 Zimmerwohnungen 75 – 95 m²				
Villa Poseidon	2015	> 10 Wohneinheiten	1 – 3 Zimmerwohnungen 55 – 75 m²				Sauna
Altes Postamt		> 10 Wohneinheiten	Vorrangig 2 – 3 Zimmer-Wohnungen 45 – 65 m²				
Residenz Margarete		Rd. 10 Wohneinheiten	Vorrangig 2 – 3 Zimmerwohnungen 65 – 80 m²				Sauna
Residenz Capitello		> 10 Wohneinheiten	Vorrangig 2 – 3 Zimmerwohnungen 60 – 80 m²				
Villa Laetitia	2003	16 Wohneinheiten	12 x 50-63m²	4 x 60m²-87m²	/	/	Fahrradkeller
Aparthotel Ostsee	2008	11 Wohneinheiten	1	10	/	/	Meerblick vom Balkon; Strandkorb
Aparthotel Villa Mona Lisa		11 Wohneinheiten	11 x 1 und 2-Raum Apartments		/	/	Nutzung der Services im Centralhotel Binz
Villa Meernixe	1999	10 Wohneinheiten	2 – 3 Zimmer-Wohnungen 45- 65 m²				
Villa Aesculap	1910	10 Wohneinheiten	/	4	6	/	

5b. Qualitative Auswertung – Beherbergungsmarkt Prora

5b.1 Beherbergungsmarkt Prora



Apartments = Gewerbliche Wohnungen mit größeren Kapazitäten

5b. Qualitative Auswertung - Ferienwohnungen Prora

Apartment	Baujahr	Gesamtanzahl Wohneinheiten im Gebäude	Anzahl 1 Zimmer Apt.	Anzahl 2 Zimmer Apt.	Anzahl 3 Z Apt.	Anzahl 4 Z Apt.	Besonderheiten
Mariandl am Meer	2016	128 Einheiten					750 m² Wellness, Innen- / Außen-Pool, Saunahütte, Dampfhütte, Sanarium, Rooftop Bar, Design im Alpen-Stil, Restaurant, 3 Tagungsräume
Dormero		50 Einheiten					1.500 m² Wellness, Pool, Fitness, Restaurant, 3 Tagungsräume
Ostsee Resort	2019	120 Einheiten					Weitere 13 Wohnungen im Bau
Novasol - Prora Solitaire		105 Wohneinheiten	22	48	34	1	SPA & Fitness
Dünen Residenz Prora		43 Wohneinheiten	/	43	/	/	
Prora Platinum		4 Wohneinheiten	/	1	3	/	Penthouse Suiten
Strandresort Prora		7 Wohneinheiten	1	1	2	3	
Zahlreiche weitere Apartments sind aufgrund der privaten Eigentümerstruktur nicht bezifferbar!							

5b. Qualitative Auswertung

5b.2 Auswertung Ferienwohnungen

Vorbemerkung

Gemäß den Auswertungen des Statistischen Landesamtes umfasst das Angebot an gewerblichen Ferienwohnungen an der Binzer Bucht rd. 7.200 Betten. Allerdings bieten zahlreiche Apartment-Anlagen auch Hotelleistungen (z.B. Gastronomie) und auch Hotels wiederum haben Ferienwohnungen im Angebot, so dass von einer gewissen Schnittmenge beider Unterkunftsarten auszugehen ist. Ein Großteil der Ferienwohnungen ist in privater Hand, wird zu einem Teil ausschließlich selbst-genutzt oder durch professionelle Vermarktungsagenturen oder in Eigenregie vermietet. Dies bedeutet, dass zu den gewerblichen Ferien-wohnungen eine nicht unerhebliche Zahl an Privatwohnungen hinzuzuaddieren ist, die statistisch nicht erfasst wird. Nach unserer Schätzung dürfte sich dieser Bereich auf weitere rd. 1.000 bis 1.500 Betten beziffern. Geht man durchschnittlich von 4 Betten je Apartment aus, dann dürften nach gutachterlicher Schätzung in der Binzer Bucht somit insgesamt rd. 2.000 - 2.500 Wohnungen mit gesamt rd. 9.000 Betten in Ferienanlagen, Aparthotels und durch Privat-Eigentümer am Markt sein.

Für die nachfolgende Betrachtung wurden rd. 40 größere Wohnanlagen mit mindestens 10 Wohnungen identifiziert. Weitere Kriterien wurden zudem den Einträgen auf der Buchungsplattform Booking.com, als eine der bedeutendsten Vermarkungsportalen, entnommen. Auch wenn das Bild damit in gewissem Maße subjektiv ist, lassen sich dennoch einige Rückschlüsse auf das qualitative Angebot der Binzer Ferienwohnungen ziehen.

Lage

Nach gutachterlicher Schätzung liegen rd. die Hälfte der Ferienwohnungen an der Prora Bucht in den kernsanierten KdF-Anlagen: Diese Wohnungen zeichnen sich durch ihre direkte Strandnähe aus sowie durch eine nahezu neuwertige und vorwiegend komfortable Ausstattung und sind daher abgesehen von Nuancen in der Ausstattung weitgehend uniform.

Die Ferienwohnungen im Seebad Binz verteilen sich hingegen auf den gesamten Ort, befinden sich damit an und nahe der Strandpromenade, aber auch in Ortsmitte oder am Schmachter See. Vor Allem die großen Ferien-Anlagen – wie u.a. Hapimag, Dünenpark und die Arkona Strandresidenzen – aber auch einige ausgewählte kleinere Häuser befinden sich jedoch an der beliebten Strandpromenade.

Größe

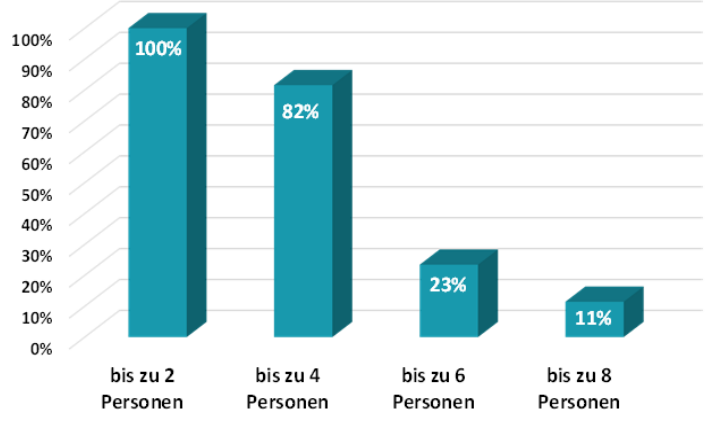
Während in Prora sich nahezu alle Ferienwohnungen im Gebäudekomplex der ehemaligen KdF Anlage befinden, verteilt sich das Angebot im Seebad Binz auf verschieden große Anlagen und Häuser: Ausgehend von den hier aufgelisteten Wohnanlagen mit mehr als 10 Apartments, stellen die sechs größten Anbieter rd. die Hälfte des Angebotes, während die zweite Hälfte in Häusern oder Villen mit voranging 10 bis 30 Einheiten angeboten wird.

5b. Qualitative Auswertung

Größe

Das größte Angebot besteht bei Wohnungen mit 1 bis 2 Schlafzimmern. So eignen sich gemäß den Eintragungen in Booking rd. 80% der Wohnungen für bis zu 4 Personen. Das Angebot für die Großfamilie oder Gruppen von 6 bis 8 Personen ist hingegen vergleichsweise gering. Für einen Mehrgenerationenurlaub müssen daher in der Regel zwei oder mehrere, benachbarte Wohnungen innerhalb eines Hauses gemietet werden, was jedoch angesichts des vielfältigen Angebotes nicht schwierig sein dürfte. Ebenso rar ist das Angebot von Ferienhäusern: Unter Booking sind hier lediglich rd. 20 Häuser gelistet, was einem Anteil von 2% am Gesamtangebot in diesem Segment (Ferienwohnungen / Ferienhäuser) entspricht.

Anteil der unter Booking angebotenen Ferienwohnungen geeignet für:



Quelle: Booking.com, Abfrage für den 01. bis 8. Oktober 2022 (Stand 08.02.2022)

Ausstattung

Entsprechend der Eigentumsverhältnisse mit einem hohen Anteil privater Eigentümer ist die Ausstattungsqualität der Wohnungen sehr unterschiedlich und die Apartments oft nach en Geschmack des Eigentümers eingerichtet.

Anders bei den Wohnungen in der ehemaligen KdF Anlage an der Prora-Bucht: Diese sind zu einem großen Teil homogen ausgestattet und werden durch professionelle Betreibergesellschaften wie Novasol, Dormero, Mariandl vermarktet. Diese Wohnungen sind sehr hochwertig und komfortable ausgestattet, entbehren jedoch einer gewissen Individualität.

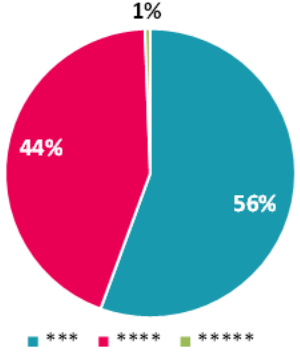
Ebenso im Ostseebad Binz sind in den vergangenen Jahren einige kleinere Villen- und Ferienanlagen mit sehr hochwertigen Wohnungen hinzugekommen. Dem stehen jedoch ebenso eine große Anzahl an kleineren und großen Anbieter mit bestehendem Renovierungsstau gegenüber

Die größeren Ferienanlagen verfügen zudem über Wellnesseinrichtungen wie Pool, Sauna und Fitnessräume. Hingegen sind mit Ausnahme weniger Anlagen kaum spezifische Indoor-Kinderangebote vorhanden. Vor Allem den Ferienwohnungen an der Prora Bucht mangelt es an Zusatzangeboten für Familien.

5b. Qualitative Auswertung

Auch hinsichtlich einer möglichen Klassifizierung gibt Booking Anhaltspunkte durch eine Portaleigene Wertung: Nach Bewertung durch dieses Portal ist der Großteil, nämlich rd. 56% der Wohnungen dem 3 Sterne Segment und rd. 44% dem Vier-Sterne Segment zuzuordnen. Das Luxussegment ist hingegen auch bei den touristischen Ferienwohnungen eher unterrepräsentiert. Hier besteht ein hohes Potenzial gerade für bestehende Unterkünfte, die Ausstattung für anspruchsvolle Gäste deutlich aufzuwerten

Angebot der Ferienwohnungen nach Kategorie



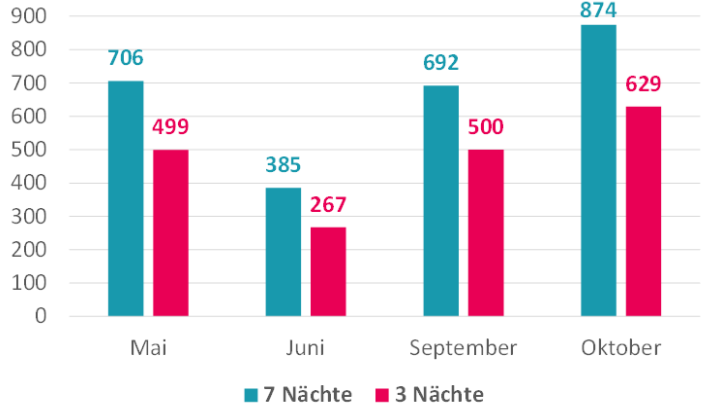
Quelle: Klassifizierung gemäß Booking.com, Abfrage für den 01. bis 8. Oktober 2022 (Stand 08.02.2022)

Auffallend ist, dass zwar das Angebot insgesamt qualitativ gut ist, jedoch wenige Wohnungen sich durch ein besonderes Design oder außergewöhnliche Leistungen auszeichnen oder profilieren. Viele Apartments sind daher hinsichtlich Lage und Einrichtung austauschar und dürften sich daher gerade in der Nebensaison vorrangig über den Preis vermarkten.

Durch ein spezifisches und außergewöhnliches Design oder weitere Profilierung Themen wie u.a. Nachhaltigkeit, Gesundheit oder Familie bestünden gerade in Kooperation mit den örtlichen Anbietern gute Chancen die Belegung gerade in der Nebensaison zu steigern.

Auffallend sind zudem die Buchungs-Restriktionen aufgrund von Mindestaufenthalten: So zeigt sich bei einer stichprobenhaften Verfügbarkeitsabfrage über Booking in den Nebensaison-Monaten Mai, Juni, September und Oktober, dass bei Anfragen für 3 Nächte nur 70% des verfügbaren Angebotes buchbar ist. Dies bedeutet, dass 30% der verfügbaren Unterkünfte aufgrund der auferlegten Mindestaufenthalte für Kurzurlauber oder Wochenendgäste nicht buchbar sind. Dies bremst die Nachfrage gerade im Winterhalbjahr, da in dieser Zeit bevorzugt Kurzreisen unternommen werden.

Verfügbare Unterkünfte Buchungszeitraum 7 und 3 Nächte



Quelle: Abfrage jeweils Samstag bis Samstag, Mittwoch bis Samstag unter Booking.com, Stand 14.02.2022

5b Qualitative Auswertung – Segment Ferienwohnungen

5b.3 Fazit

Das Angebot an Ferienwohnungen ist aufgrund der Eigentümerstruktur mit vorrangig privaten Eigentümern schwer zu beziffern. Mit geschätzten 7.200 gewerblichen und schätzungsweisen rd. 2.000 - 2.500 privat vermieteten Betten nimmt diese Unterkunftsart eine bedeutende Stellung im Beherbergungsangebot ein. Insgesamt ist das Angebot hochwertig, jedoch aufgrund der Uniformität der Ausstattung austauschbar. Es mangelt hingegen an außergewöhnlichen Unterkünften, die sich durch Design oder besondere Zusatzleistungen von der Masse abheben.

Stärken

+ Hohe Ausstattungsqualität (in ehemaligen KdF Anlagen)
+ Großes Angebot für bis zu 4 Personen
+ Anlagen mit Zusatzangeboten SPA/ Kinderanimation
+ Prora: Professionelle Betreibergesellschaften
+ Klassifizierung im 3 und 4 Sterne Segment
+ Streuung der Angebote im gesamten Seebad Binz
+ Zahlreiche Wohnungen in Strandnähe

Schwächen

- Zum Teil Renovierungsstau
- Mangelnde Transparenz aufgrund der Eigentümer-Struktur
- Angebot zum Teil uniformiert, fehlende Individualität
- Luxussegment unter-repräsentiert
- Geringes Angebot an Ferienhäusern
- Kaum Angebote für Großfamilien oder private Gruppen
- Immobiliennachfrage durch Kapitalanleger gesteuert => nicht durch touristische Nachfrage
- Mindestaufenthalte schränken Buchungen ein
- Qualitative Ausrichtung nach Eigentümerwunsch

Chancen

+ Individuelle Profilierung z.B. Design, Nachhaltigkeit, Gesundheit
+ Kooperation thematisch gleicher Apartments
+ Reduktion des Mindestaufenthaltes vor Allem in der Nebensaison

Risiken

- Überangebot durch Bau weiterer Wohnungen in Binz und auf der gesamten Insel
- Preis-Dumping durch Wettbewerbsdruck
- Leerstand in der Wintersaison => "unbelebte Quartiere"
- Interessenkonflikt zwischen Privat-Eigentümer und Gäste-Bedürfnissen

6 Ableitung des Beherbergungsbedarfes

6. Ableitung des Beherbergungsbedarfes

Auch wenn mit Ausnahme der Hauptreisezeiten Juli und August keine kontinuierlichen Angebotsengpässe bestehen, offenbaren sich in Hinblick auf Qualität und Ausrichtung der Unterkünfte sowie auf die nachhaltige Ausrichtung und Differenzierung der beiden **Erlebnisräume Seebad Binz und Prora** in der Binzer Bucht zusammenfassend folgende **spezifischen Angebotslücken**:

Für den Erlebnisraum Ostseebad Binz:

Hotellerie

- Fehlen an innovativen Hotelkonzepten
- Geringes Hotelangebot mit gesundheitlicher Ausrichtung
- Unterrepräsentierung im Luxussegment
- Mangel an Angeboten für junge Gäste

Ferienwohnungen

- Fehlen an individuellen Ferienwohnungskonzepten
- Geringes Angebot mit Luxus-Segment
- Mangelnde Kooperation zwischen den Anbietern
- Geringes Angebot an großen Apartments & Ferienhäusern
- Fehlen spezifischer, profilierender Zusatzangebote

Für den zukünftigen Unterkunftsbedarf sind folgende spezifischen Zielsetzungen für das Ostseebad Binz zu berücksichtigen:

- ➢ Berücksichtigung und Unterstützung der nachhaltigen Ausrichtung des Ostseebades Binz mit den Profilierungsthemen Baden & Meer, Genießen & Gesundheit und Kunst & Kulinarik, Niveauvolle Regeneration im Bäderambiente
- ➢ Qualitätsoffensive im gehobenen Segment zur Ansprache zahlungskräftiger Zielgruppen

Für den Erlebnisraum Prora:

Hotellerie

- Fehlen von familienfreundlichen Unterkünften und (witterungsunabhängigen) Angeboten
- Mangel an Unterkünften mit Voll-Service-Leistungen
- Mangel an Angeboten für junge(-gebliebene) sportaffine Gäste
- Mangel an Zusatzangeboten wie Gastronomie, Unterhaltung, Freizeit, Sport, spezifischen Einzelhandel

Ferienwohnungen

- Mangel an Zusatzangeboten vor allem für Familien
- Fehlende Individualität und Profilierung des bestehenden Angebotes

Für den zukünftigen Unterkunftsbedarf sind folgende spezifischen Zielsetzungen für Prora zu berücksichtigen:

- ➢ Unterstützung der für Prora definierten Profilierungsthemen Strand & Baden, Schwimmen & Sport, Wellness, Lernen & Erfahren, Fun & Spaß, Naturerlebnis, Gemeinschaftserlebnis
- ➢ Ausbau sowohl im gehobenen als auch im Budget-Segment

6. Ableitung des Beherbergungsbedarfes

Zudem sind übergeordnete Zielsetzungen für beide Erlebnisräume zu beachten:

- **Stärkung der Nebensaison** mit der nachhaltigen Zielsetzung zur Weiterentwicklung zu einer **Ganzjahres-Destination**
- **Schaffung profilierender Gastronomie- und Freizeitangebote**, die Hotelgästen sowie externen Besuchern zur Verfügung stehen
- Schaffung von **spezifischen Angeboten**, die vorrangig der Stärkung der Neben- und Wintersaison dienen.

Die nachfolgenden Empfehlungen sehen u.a. eine Qualitätsoffensive der bestehenden Hotels und Ferienwohnungen vor, die auf eine gezieltere Zielgruppenansprache und auf eine deutlichere Profilierung abzielt, mit dem Zweck, gerade die Nebensaison stärker zu beleben. Ein rein quantitatives Bettenwachstum, vor Allem bei Ferienwohnungen, sollte hingegen vermieden werden.

Die gutachterliche Empfehlung sieht zudem ein qualitatives Wachstum im gehobenen Hotel-Segment vor, wobei dies unbedingt mit der **Schaffung von witterungsunabhängigen Wellness-, Gesundheits-, Sport- und/oder Kinderangeboten** verbunden sein sollte, die für **alle Gäste der Binzer Bucht** zugänglich sein sollten. Insofern bedingt eine Offensive des Binzer Beherbergungsmarktes auch eine Weiterentwicklung der touristischen Infrastruktur, um die Destination insgesamt vor Allem außerhalb des Sommers attraktiver zu machen und die Übernachtungsnachfrage insgesamt anzukurbeln.

Dies kann vor Allem dann gut gelingen, wenn die touristischen Akteure – wie Hotelverantwortliche, Ferienwohnungsvermieter, Betreiber touristischer Einrichtungen und die Tourismusverantwortlichen vor Ort eng kooperieren und Leistungen bündeln und gemeinsam vermarkten. Insofern beinhalten die nachfolgenden Empfehlungen auch Ideen zu gemeinsamen Aktionen und Vermarktungskooperationen.

Aus den für die Teilräume abgeleiteten Angebotslücken leiten sich unter Berücksichtigung und Verfolgung der genannten Zielsetzungen folgende Handlungsempfehlungen zur qualitativen Weiterentwicklung und zum Ausbau des Unterkunftsangebotes ab:

6. Ableitung des Beherbergungsbedarfes

Empfehlungen zur Weiterentwicklung des Beherbergungsangebot

Erlebnisraum Ostseebad Binz

Neu-Entwicklung

Vital & Gesundheitsresort 4 Sterne S
Gesundheitsrefugium am Ufer des Schmachter Sees in Verbindung mit der geplanten Thermal-/Saunalandschaft

Golf Resort 4 Sterne S / 5 Sterne
Golf Hotel & Chalets am geplanten Golfplatz Binz mit kulinarischen und Entspannungsangeboten auf höchstem Niveau.

Qualitätsoffensive Bestand

Individuelle Profilierung durch Thematisierung & Innovation
u.a. durch außergewöhnliches Interieur Design, Profilierung auf spezifische Themen wie Regionalität, Kunst, Kulinarik

Aufwertung von Unterkünften in 1A Lagen
u.a. Modernisierung, Schaffung von kulinarischen und gesundheits-spezifischen Angeboten von höchster Qualität

Umnutzung von dezentral-gelegenen Unterkünften
u.a. zu innovativen Hostels und Budgethotels

Schaffung von Themenunterkünften – auch zeitlich begrenzt:
u.a. PopUp Hotels als Zwischennutzung, Floßhäuser, mobile Unterkünfte

Profilierung der bestehenden Ferienwohnungen:
u.a. durch außergewöhnliches Design, Zusatzangebote und Themenspezifische Vermarktungs-Kooperationen

Erlebnisraum Prora

Neu-Entwicklung

Themen Family Hotel 4 Sterne
Full-Service Familienhotel mit ergänzenden Kinder Educations- und Animationsangeboten sowie Fun & Action Programmen

Hippes Sport-/Beachhotel
Mit gezielter Ansprache der erlebnis- und sport-affinen jungen / jung-gebliebenen Generation mit ergänzenden Sportangeboten und Programme

Compounds (Quartiere): gezielter Ansprache von „Young Professionals“, Gründer:innen, Jungen und Junggebliebenen mit lifestyleorientierten Gemeinschaftsangeboten

Qualitätsoffensive Bestand

Profilierung der bestehenden Ferienwohnungen:
u.a. durch außergewöhnliches Design, Zusatzangebote und Themenspezifische Vermarktungs-Kooperation

Ergänzende Überlegungen
Im Sinne zielgruppenspezifischer Entwicklung empfiehlt es sich, den für die hier vorgestellten Hotelkonzepte erforderlichen Kids-Club, die Fun & Action-Angebote und das Sport-Center hinsichtlich Größe und Angebotsvielfalt so zu dimensionieren, dass diese Einrichtungen von allen Prora-Urlaubern genutzt werden kann.

(nachfolgende werden diese Vorschläge zur Weiterentwicklung des Angebotes in Form von kurzen Steckbriefen vorgestellt)

7 Empfehlungen zur Weiterentwicklung des Beherbergungsangebotes

7. Empfehlung Ausbau: Vital & Gesundheitsresort

Ostseebad Binz

Ausrichtung

Zur stärkeren Profilierung im Gesundheitstourismus eignet sich ein auf die Gesundheitserhaltung und –Prophylaxe ausgerichtetes Resort, welches möglichst in direkter Nachbarschaft und mit direktem Zugang an die geplanten Thermen-Saunalandschaft platziert werden sollte. Die dort stattfindenden Programme und Angebote sollten möglichst auch **externen Besuchern zur Verfügung** stehen.



Konzeption

- **Vital & Gesundheitsresort 4 Sterne (4 Sterne S)**
- Mit Vital-Gastronomie und zentralen Angebotselementen und niederschwelligen medizinischen Anwendungen zur Bewegungsförderung, Prävention, Resilienz, Erholung und Entspannung

Wohneinheiten

- 90 bis 105 Zimmer (unterschiedliche Kategorie) Ø 25 – 35 m²
- Zzgl. 10 bis 15 Spa-Lodges / Suiten mit eigener Sauna und Jacuzzi, Ø 45 – 55 m²
- Davon 10 bis 20 barrierefreie Zimmer
- Energiesparende Bauweise sowie Verwendung natürlicher Materialien (v.a. Holz und Glas)

Gastronomie & Veranstaltungsräume

- A La carte Restaurant (rd. 120 – 150 Plätze) Ausrichtung gesunde Küche (frisch, regional, Bio, mit spezifischem Angebot für u.a. Vegetarier, Veganer, Diabetiker, Allergiker etc.)
- Garten-Lounge Indoor/Outdoor mit Vitalbar
- Lehrküche für Kochkurse und Beratung rund um das Thema gesunde Ernährung
- 3 bis 4 kombinierbare Veranstaltungsräume für gesundheitsspezifische Vorträge, Seminare

Freizeitangebot

- Kein eigener Wellness-/SPA-Angebot erforderlich => vorausgesetzt direkter Zugang zur Thermen-/Saunalandschaft (privilegierte Zugang für Hotelgäste außerhalb der Öffnungszeiten)
- Gesundheitszentrum mit Praxen und Anwendungsräumen für Belegärzte und –therapeuten, Medical-Fitnesscenter, Multifunktionalen Sport- und Bewegungsräumen, Outdoor Bewegungs-parcours (=> ggf. externer professioneller Betreiber, Zugang auch für externe Besucher)
- Beauty-Lounge

Zielgruppen

- Gesundheitsbewusste Privat-zahler mit dem Ziel der Gesunderhaltung/-.förderung
- Subventionierte Gesundheitsreisen
- Entspannungssuchende

Eckdaten

- 100 – 120 Zimmer / Suiten
- Vital-Gastronomie
- Veranstaltungsräume
- Gesundheitszentrum
- (Nachbar zu Therme/SPA)

Flächen-bedarf

Hotel (ohne SPA / Wellness)
- 70 – 80 m² je Zimmer / BGF
- Gesamt: 7.200 – 8.500 m²

Gesundheitszentrum:
- Je nach Angebot 2.500 – 3.000 m²

7. Empfehlung Ausbau: Vital & Gesundheitsresort

Ostseebad Binz

Besondere Anforderungen

Rahmenbedingungen:

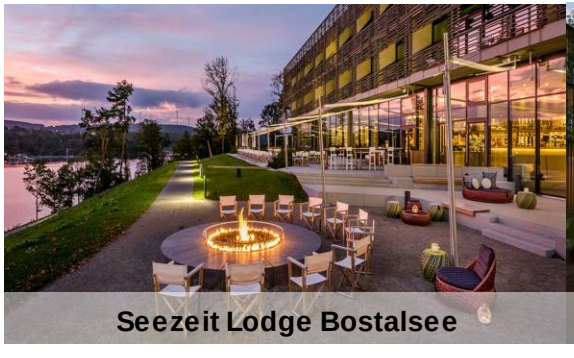
- Zugang zur Hotelgastronomie, den Veranstaltungen und dem Gesundheitszentrum auch für externe Gäste / Besucher
- Für das Gesundheitszentrum => Prüfung eines externen professionellen Betreibers in enger Kooperation mit den lokalen Ärzten und Therapeuten (=> freiberufliche Spezialisten) sowie dem geplanten Golfplatz
- Prüfung hinsichtlich der Übernahme der Thermen-/SPA Gastronomie durch den Hotelbetreiber

Grundstücksanforderungen:

- Direkte Lage möglichst am Schmachter-See mit privatem Seezugang (=> Naturschutz-Auflagen prüfen!)
- Ebenes Grundstück mit großzügigen Außenflächen
- Direkter überdachter Zugang von den Zimmeretagen zur Thermen-/Sauna-Landschaft
- Direkter überdachter Zugang zum Gesundheitszentrum



Best Practices


Seezeit Lodge Bostalsee


Lanserhof Tegernsee


Bollants im Park, Bad Sobernheim

Impressionen & Best Practices




Bild-Quelle Hotel Haldensee, Österreich



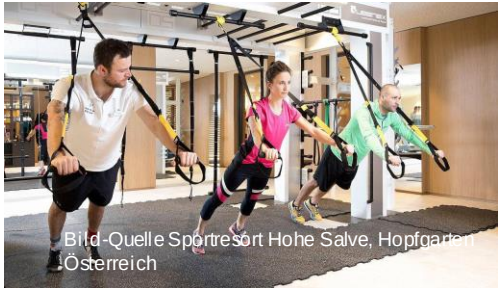



Bild-Quelle Seezeitlodge Bostalsee








Bild-Quelle Sportresort Hohe Salve, Hopfgarten, Österreich

7. Empfehlung Ausbau: Golf & Hotel und Resort

Ostseebad Binz

Ausrichtung

Vor Allem zur Erweiterung des Angebotes im Luxus-Segment eignet sich der geplante Golfzentrum Granitzhof als Golf Hotel & Resort. Auch hier empfehlen wir den Zugang zu den Restaurants, Wellness- und Sporteinrichtungen auch für externe Gäste, um insgesamt das Angebot gerade in der Nebensaison auszubauen.



Konzeption

- **Golf Hotel & Resort (4 Sterne S / 5 Sterne)**
- Mit Club-Gastronomie, Fine-Dining-Restaurant, großzügigem SPA- und Anwendungsbereich, Gym- & Fitness-Center sowie Outdoor-Bewegungs- und Relax-Zonen

Wohneinheiten

- 80 – 100 Zimmer (unterschiedliche Kategorie) Ø 35 – 45 m²
- Zzgl. 10 bis 20 Golf & Wellness Chalets auf dem Golf Gelände mit eigener Sauna und Jacuzzi (70 – 100 m²)
- Energiesparende Bauweise sowie Verwendung natürlicher Materialien

Gastronomie & Veranstaltungsräume

- A La carte Restaurant (rd. 120 – 150 Plätze) mit großzügiger Terrasse, Gourmet-Restaurant (30 – 40 Plätze), Vinothek & Piano-Bar, SPA-Bistro, ggf. Hüttenbewirtschaftung auf dem Golfplatz
- 2 bis 3 kombinierbare Räume (für bis zu 50 Personen) für hochwertige kleinere Veranstaltungen und Privatfeierlichkeiten

Freizeitangebot

- (Es wird angenommen, dass die vollständige Bewirtschaftung und Verwaltung des Golfplatzes über eine externe professionelle Betreibergesellschaft erfolgt.)
- Großzügiger Wellness-/SPA-Bereich (2.000 – 3.000 m²) mit Indoor-Pool/ Infinity-Pool oder Badeteich, mit Massage- und Anwendungsräumen, Fitness-Center inkl. Outdoor-Trainingsparcour (rd. 500 m²), spezifischen Trainingsprogrammen
- Beauty-Lounge

Zielgruppen

- Golfaffine Gäste mit höchstem Anspruch
- Zahlungskräftige entspannungssuchende Gäste

Eckdaten

- 100 – 120 Zimmer + Chalets
- Club- & Gourmet-Restaurant
- Kleinere VA-Räume
- SPA- & Fitness / Gym-Bereich)

Flächenbedarf

Hotel (ohne Golf-Einrichtungen)
- 80 – 100 m² je Zimmer / BGF
- Gesamt: 8.000 – 12.000 m²

7. Empfehlung Ausbau: Golf & Hotel und Resort

Ostseebad Binz

Besondere Anforderungen

Rahmenbedingungen:

- Unterstellt wird der Betrieb des Golfplatzes Granitz durch einen externen professionellen Betreiber. Der Golfplatz sollte in punkto Größe und Ausstattung den höchsten Ansprüchen des professionellen Golfsports genügen inkl. Trainingsangeboten und einem Premium-Verleihservice.
- Aus operativen Gründen ist es empfehlenswert, die vollständige gastronomische Versorgung und Bewirtung bei Veranstaltungen des Golfplatzes in die Verantwortung des Hotelbetreibers zu übergeben.
- Eine enge Kooperation mit der geplanten Thermal/Saunalandschaft und dem vorgeschlagenen Gesundheitszentrum hinsichtlich gemeinsame Gesundheits- und bewegungsfördernde Rahmenprogramme ist anzustreben.

Grundstücksanforderungen:

- Direkte Lage im Eingangsbereich und bei der Verwaltung / Check In des Golfplatzes
- Ausrichtung und Blickbeziehung zum Golfplatz



Best Practices


Öschberghof Donaueschingen


Golf Hotel Budersand, Sylt


Dolomitengolf Suites, Lienzer Dolomiten

Impressionen & Best Practices


Bild-Quelle Quellness Golf Resort




Bildquelle: Golclub Ktzbühler Alpen


Bildquelle: Clubhaus Dolimitengolf


Bildquelle: Hotel Budersand, Sylt


Bildquelle: Der Öschberghof, Donaueschingen


Bildquelle: Golf Resort Sonnenalp



7. Qualitätsoffensive im Hotel-Bestand: Profilierung durch Thematisierung & Innovation

Ostseebad Binz

Kurzübersicht

Gerade für kleinere Betriebe, für die Zusatzangebote wie größere SPA-Einrichtungen wirtschaftlich nicht darstellbar sind, eignet sich eine individuell-zugeschnittene Profilierung und Thematisierung. Hierzu nachfolgend einige Vorschläge und Ideen, die es im Einzelnen zu prüfen gilt:

- Für Hotels nahe der Kunstmeile Binz würde sich eine **Profilierung als Kunst /Art-Hotel** eignen, in denen die Zimmer und öffentliche Bereiche durch regionale Künstler gestaltet werden und in denen regelmäßig Ausstellungen, Vorträge, Führungen und Kreativ-Workshops durchgeführt werden.
- Eine Profilierung als **Museums Hotel** wäre vor Allem bei älteren Hotels und Pensionen denkbar, die aufgrund ihrer Bäderarchitektur und der Ausstattung noch den Charme alter Zeiten versprühen und sich somit die Sommerfrische aus früheren Zeiten nacherleben lässt.
- Möglichkeiten der Profilierung im Bereich **Kulinarik** bestehen durch kulinarische Themenwochen, individuelle Kochkurse, kulinarische Führungen durch Binz, Verköstigungen und Führungen bei regionalen Anbietern.
- Auch **Nachhaltigkeit** wäre ein mögliches Profilierungsthema im Kontext mit Gesundheit, z.B. durch konsequente Umnutzung zu einem **Biohotel**, wobei hierbei vor Allem Standorte am Schmachter See geeignet wären.
- Nicht zuletzt kann die individuelle Geschichte eines Hauses oder die Historie Binz als einer der ältesten deutschen Seebäder ausreichend Themen für ein Storytelling bieten, welches wie ein „roter Faden“ das Interieur Design und die Leistungsangebote bestimmen.



Bevorzugter Standorte Ortsmitte Binz und Strandpromenade

Best Practices



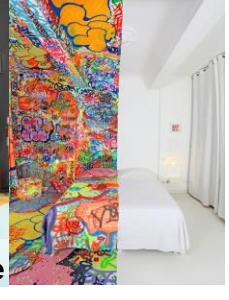
Design Hotel Laurichhof Pirna



Museums Hotel Kentucky



Art Hotel Marseille



7. Qualitätsoffensive im Hotel-Bestand: Aufwertung von TOP-Standorten

Ostseebad Binz

Kurzübersicht

Gerade für Hotels in 1A Lage der Strandpromenade, aber auch in 1. Reihe am Schmachter See besteht das Potenzial einer spürbaren Aufwertung

- Hierzu wird neben einer grundlegenden Modernisierung ebenso eine individuelle Profilierung erforderlich sein. Dabei eignen sich einige der voran genannten Beispiele wie Kunst und Kulinarik.
- Zudem eignen sich Themen rund um die Gesundheit und Gesunderhaltung als Profilierungs-Themen, um vor Allem die Nebensaison zu stärken. Spezialisierungen können hierbei sein, Medical-Wellness, Ernährung (Heilfasten, leicht & Fit), Gesundheits-Checks etc.



Top-Lagen entlang der Strandpromenade und am Schmachter Seeufer

Best Practices



Hotel CERES am Meer Binz



Hotel Ambassador St. Peter Ording



Menschels Vitalresort, Bad Sobernheim

7. Qualitätsoffensive im Hotel-Bestand: Umnutzung von Betrieben zu Hostels

Ostseebad Binz

Kurzübersicht

Gerade für ältere Pensionen außerhalb des Zentrums Binz, könnte die Umnutzung in ein modernes Hostel eine marktgerechte und aufgrund des überschaubaren Investments, eine Chance der Neu-Positionierung darstellen. Gerade junge Gäste, Studierende und Packpacker, die eine Alternative zur klassischen Jungenherberge suchen, werden mit diesen Konzepten angesprochen:

- Auch dieses Konzept ist als Zwischennutzung (PopUp Konzept) denkbar, für den Fall, dass die Immobilie langfristig einer anderen Nutzung zugeführt oder rückgebaut werden soll.
- Nach Möglichkeit sollte die Immobilie verschiedene Zimmergrößen zulassen, um sowohl Doppelzimmer als auch Mehrbettzimmer anbieten zu können.
- Ergänzende Einrichtungen sind neben einer Aufenthaltslounge, die auch als Frühstücksbereich dienen kann, Co-Working Zonen, ein Kiosk, Gaming-Zonen und kleiner Fitnessraum.
- Die Gemeinschaft steht bei der Übernachtung in einem Hostel im Vordergrund. Daher werden in vielen Hostels Gästeküchen und Ess-/Wohnzimmer zur Verfügung gestellt.
- Weitere ergänzende Einrichtungen: wie u.a. Waschraum und Abstellrum für Fahrräder



Best Practices


Superbude Wien




Lisabon Hostel

7. Qualitätsoffensive im Bestand Ferienwohnungen: Profilierung durch Thematisierung

Ostseebad Binz

Kurzübersicht

Gerade für Wohnungen in kleineren Wohneinheiten kann eine klare Profilierung zu einer höheren Nachfrage in der Nebensaison und der Durchsetzung höhere Preise führen. Hierzu nachfolgend einige ausgewählte Vorschläge

- Für Ferienwohnungen nahe der Kunstmeile Binzwürde sich eine **Profilierung als Kunst /Art-Apartments** eignen, in denen die Apartments und ggf. öffentliche Bereiche durch regionale Künstler gestaltet werden. In Kooperation mit weiteren hierin thematisierten Ferienwohnungen könnte eine Vermarktungskooperation aufgebaut werden und in Zusammenarbeit mit den eingangs empfohlenen Art-Hotels Ausstellungen, Vorträge, Führungen und Kreativ-Workshops durchgeführt werden.
- Einrichtung von nicht mehr zeitgemäßen Ferienwohnungen in einem regionaltypischen, außergewöhnlichen **Design** und gemeinsame **Vermarktung Kooperation, Best Practise Kuckucksnester**
- Auch **Nachhaltigkeit** wäre ein mögliches Profilierungsthema im Kontext mit Gesundheit und Bio, z.B. durch konsequente Umnutzung zu einem **Bio-Apartments**, wobei hierbei vor Allem Standorte am Schmachter See geeignet wären. Auch hier wäre eine Vermarktungskooperation denkbar.
- Aufwertung hochwertiger und großzügiger Ferienwohnungen und **Upgrading zu Luxus-Apartments** durch Modernisierung auf höchstes Niveau, Einbau einer eigenen Sauna und Jacuzzi; Full-Service Angebote wie Frühstückszubereitung im Apartment



Bevorzugter Standorte Ortsmitte Binz und Strandpromenade

Best Practices



BAUHAUS Design Apartment Gera



Kuckucksnester



Design-Bio Ferienwohnungen Betzenstein

7. Qualitätsoffensive: Schaffung von (zeitlich-befristeten) Themenunterkünften

Ostseebad Binz

Kurzübersicht

Besondere Akzente im Übernachtungsangebot können zudem durch Themenunterkünften gesetzt werden, die als feste oder mobile Wohneinheiten oder als zeitlich befristete Konzepte platziert werden. Zwischennutzungen können hier beispielsweise in leerstehenden Einzelhandel-Geschäften oder Pensionen erfolgen, um die Zeit bis zu einer endgültigen Neu-Nutzung zu überbrücken und sichtbare Leerstände zu vermeiden. Nachfolgend hierzu einige Beispiele:

- **Pop-Up Hotel**: Zwischennutzung einer älteren Pension, Einzelhandelsgeschäft oder Halle als PopUp Hotel oder PopUp Restaurant.
- **Themenunterkünfte wie Tiny Houses, Floßhäuser** (auf dem Schmachter See, sofern dies Naturschutz-auflagen ermöglichen), Baumhäuser
- **Mobile Unterkünfte**, bei denen die Nähe zu Natur im Vordergrund steht und die in jeder Saison Standorte wechseln können. Hierzu einige Beispiele:
  - Bubble Hotels,
  - Clamping-Zelte,
  - Übernachten im Strandkorb oder
  - schwerelos schweben in Zelten und wie Lampions an Bäumen befestigt (https://www.cloefhaenger.com/)



Best Practices



Grätzelhotel Wien



Iglu-Camp Templin



Bubble Hotels

Impressionen & Best Practices

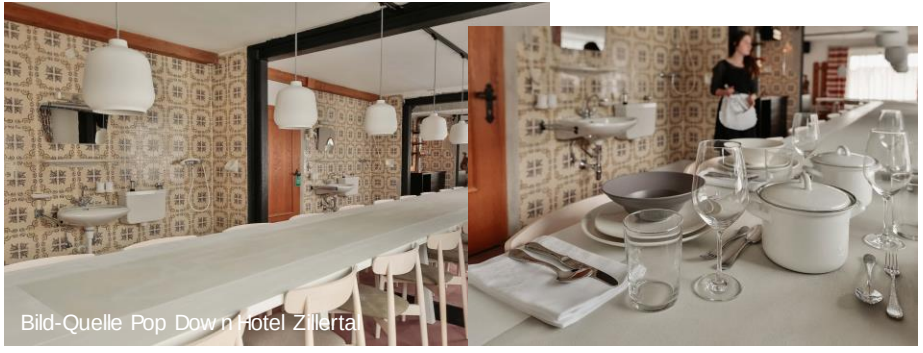


Bild-Quelle Pop Down Hotel Zillertal



Bild-Quelle Pop Restaurant Heidelberg, in ehemaligem ToyRus



Bildquelle: Cloefhaenger



Bildquelle: Thurgau Tourismus



Bildquelle: Tourismusagentur Schlesw ig-Hols´tein



Bildquelle: Sandkaas Familiecamping, Bornholm

7. Empfehlung Ausbau: Themen Family Hotel Prora

Prora

Ausrichtung

In Ergänzung zu den in Prora angebotenen Ferien-Apartments ist die Lücke eines Full-Service-Family Resorts zu schließen, welches möglichst in Verbindung mit einem attraktiven Spaß- und Erlebnisbad platziert werden sollte. Das Hotel sollte außerdem über umfangreiche Indoor-Spielangebote sowie Kinderanimation verfügen, welche nach Möglichkeit durch externe Besucher genutzt werden kann.



Bild: Familotel Ulrichshof

Konzeption

- **Themen Family Hotel (4 Sterne)**
- Mit umfangreichen erlebnispädagogischen Spiel-/Kreativ und Bewegungsangeboten (Indoor- und Outdoor) und Betreuungsangeboten (auch nutzbar für Gäste und Mitarbeiter in Prora)

Wohneinheiten

- 130 bis 170 Themen-Zimmer (unterschiedlicher Kategorie) Ø 35 – 45 m², mit Verbindungstüren
- Zzgl. 20 bis 30 Themen-Family Suites (50 – 70 m²)
- Unterschiedliche, altersentsprechende Thematisierung der einzelnen Zimmer z.B. nach Schifffahrt, Piraten ; vollständige Baby- und Kinderausstattung und Kindersicherheit.

Gastronomie & Veranstaltungsräume

- Buffet Restaurant (rd. 200 Plätze) mit großzügiger Terrasse, A La carte Themen-Restaurant (rd. 150 Plätze), Kinder-Restaurant, Bar & Lounge (Adults Only)
- Einsehbare Spielebereiche nahe der Restaurants und der Terrassen
- 3 bis 4 kombinierbare Räume (100 Personen) für Veranstaltungen aller Art, Co-Working Zonen

Freizeitangebot

- Hoteleigene Wasserwelt mit Rutschen, Kinderplanschbecken, Sportbecken und einem SPA-Bereich (rd. 2.000 m²)
- Großzügige Indoor- und Outdoor Kinder-Erlebnis-, Kreativ- und Bewegungsflächen unter erlebnispädagogischem Ansatz mit regelmäßiger Animation, Rahmen-Programmen, Kursen und Kinderbetreuung (Nutzung auch durch Gäste und Mitarbeiter Proras)

Zielgruppen	▪ Familien in all ihren Facetten (Allein-Erziehende, Mehrgenerationen, Patchwork etc.)
Eckdaten	▪ 150 – 200 Zimmer + Suiten ▪ Buffet- + A La-Carte-Restaurant, Bar & Lounge ▪ 3 - 4 VA-Räume ▪ Kinder Indoor-/Outdoor Erlebniswelt ▪ Wassererlebniswelt, SPA
Flächen-bedarf	**Hotel** (zzgl. Wasserwelt / SPA) ▪ 60 – 70 m² je Zimmer / BGF ▪ Gesamt: 9.000 – 14.000 m² **Erlebniswelt**: ▪ > 2.000 m² je nach inhaltlichem Konzept

7. Empfehlung Ausbau: Themen Family Hotel Prora

Prora

Besondere Anforderungen

Rahmenbedingungen:

- Das Hotel sollte einen direkten Zugang zu einem ggf. selbst betriebenen Erlebnis-bad für die Ganzjährigkeit haben, nach Möglichkeit mit direktem überdachtem Zugang von den Zimmeretagen und einem privilegierten Zugang außerhalb der Öffnungszeiten am Morgen.
- Die Indoor- und Outdoor Spiele- und Bewegungszonen sind so groß zu dimensionieren, dass sie auch von Gästen der umliegenden Unterkünfte genutzt werden können. Eine Tribüne für Veranstaltungen ist vorzusehen.

Grundstücksanforderungen:

- Möglichst direkter Strandzugang, Verbindung mit einem Erlebnisbad
- Verkehrsberuhigt (min. Spielstraße)
- Ggf. wäre die Umnutzung der bestehenden Aparthotels zu prüfen



Best Practices



Erlebnishotel Bell Rock, Europapark Rust



Hotel Kronasar, Europa Rust



Familotel Sonnenpark, Sauerland

7. Empfehlung Ausbau: Themen Family Hotel Prora

Prora

Impressionen & Best Practices



Bildquelle: Hotel Bell Rock, Europa Park Rust



Bildquelle: Hotel Kronasar, Europa Park Rust



Bildquelle: Hotel Kronasar, Europa Park Rust



Bildquelle: Bubba Sven, Europapark Rust



Quelle: Hotel Das Bayerischzell



Quelle: Hotel Strandkind



7. Empfehlung Ausbau: Beach Hotel Prora

Prora

Ausrichtung

In Ergänzung zu den in Prora angebotenen Ferien-Apartments ist die Lücke eines Vollhotels für sportbegeisterte junge und junggebliebene Gäste zu füllen. Ergänzende Sport-Angebote und Programme sollten möglichst allen Gästen in Prora zur Verfügung stehen.



Konzeption

- **Beach Hotel (3 Sterne, 3 Sterne S)**
- Mit umfangreichen Sport- und Fitnessangeboten und Trainings- und Kursangeboten sowie Verleih von Sportgeräten

Wohneinheiten

- 80 bis 100 Themen-Zimmer (unterschiedlicher Größe) Ø 15 – 25 m²,
- inkl. 10 bis 15 Mehrbettzimmer
- Zweckmäßige Einrichtung im „hippen“ Design

Gastronomie & Veranstaltungsräume

- Hippe Bistro & Lounge / Bar mit kleinerer Karte => möglichst Standort an gut frequentierter Lage Prora Mitte
- Lounge mit Co-Working Spaces
- 1 kleinerer Meetingraum

Freizeitangebot

- In direkter Nachbarschaft Fitness- / Sportcenter Indoor und Outdoor, Boulder-Center, Squash, Paddel-Tennis, mit Angeboten für Wassersportkurse, Waveboard, Klettern, Fitness-Parcours Outdoor, Kletterwand Outdoor etc.
- Verleih von Sportgeräten z.B. Surfbrettern, Stand-Up Paddel, Mountain- / E Bikers, Spaßräder und Fahrzeuge, Segways, E Roller,
- Angebot an Sportkursen wie Surfen, Stand Up Paddling, Segway etc.
- Kleiner Sauna-Bereich mit Ruhezone

Zielgruppen	▪ Young Generation ▪ Sport-Affine, junge / junggebliebene Gäste
Eckdaten	▪ 80 – 100 Zimmer (inkl. Mehrbett-Zimmern) ▪ Bistro & Lounge ▪ 1 Meetingroom ▪ Kleine Sauna-Bereich ▪ Fitness- / Sportcenter
Flächen-bedarf	**Hotel** (ohne SPA & Wellness) ▪ 35 – 45 m² je Zimmer / BGF ▪ Gesamt: 3.000 – 4.500 m² **Fitness / Sportcenter**: ▪ > 1.500 m² je nach inhaltlichem Konzept

7. Empfehlung Ausbau: Beach Hotel Prora

Prora

Besondere Anforderungen

Rahmenbedingungen:

- Das Hotel sollte nach Möglichkeit nahe der Prora Mitte platziert und in direkter Nachbarschaft zu dem hier empfohlenen Sport-Center liegen, welches idealerweise durch einen externen professionellen Betreiber betrieben werden sollte.
- Dieses Sportcenter ist Indoor-, wie Outdoor so großzügig zu dimensionieren, dass auch Gästen Proras der Zugang gewährt werden kann.

Grundstücksanforderungen:

- Lage in Strandnähe und zudem im Zentrum Prora Mitte in gut frequentierter Lage
- (ggf. Wäre eine Umnutzung der bestehenden Aparthotels zu prüfen!



Best Practices



Bretterbude, Heiligenhafen



Beach Motel, Heiligenhafen



Explorer Hotels

7. Empfehlung Ausbau: Beach Hotel Prora

Prora

Impressionen & Best Practices


Bildquelle: Bretterbude Heiligenhafen

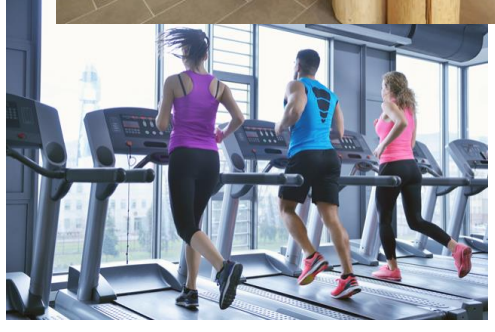

Bildquelle: Bretterbude Heiligenhafen


Bildquelle: Explorer Hotel Oberstord



Hotel mama Thresl, Leogang Österreich

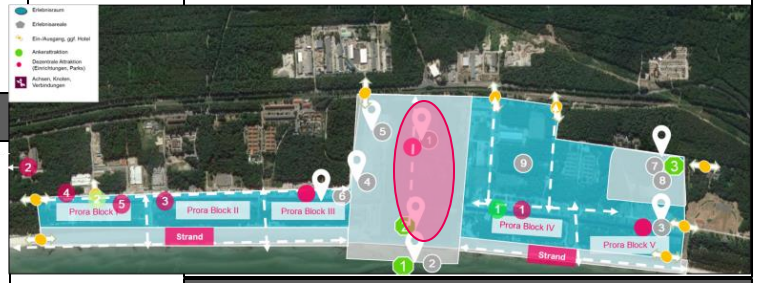

Explorer Hotel Oberstdorf



7. Empfehlung Ausbau: Compounds (Quartiere) als lifestyleorientierte Gemeinschaftsangebote

Ausrichtung

Zur Unterstützung der im Masterplan Prora Mitte ausgearbeiteten Ausrichtung empfehlen wir sog. „Open House-Lebensräume“, also Orte, die den Gedanken einer Communityumsetzen. Im Fokus stehen dabei Socializing, Bildung und Well-Being.



Konzeption

Zusammenführen von Menschen in Arbeit und Freizeit, als Mischung von Studentenunterkunft, Hotelzimmer, Co-Working-Räumen, Restauration und Veranstaltungen / Kombination der Originalität von privat gemieteten Räumen, einer Gemeinschaftserfahrung in Hostels, der Sicherheit u. Bequemlichkeit von Hotels, gepaart mit Wohlfühl- und Lernangeboten

Wohneinheiten

- Einzelzimmer, Doppelzimmer und Mehrbettzimmer
- individuelle oder/und Gemeinschaftsräume
- Pods in der Natur

Gastronomie & Veranstaltungsräume

- öffentliche Lounge & Restaurant
- Bars
- Co-Working Bereiche inkl. kleinem Meetingraum
- Gemeinschaftliches "Wohnzimmer"

Freizeitangebot

- Coworking
- Community-Spaces
- Club mit DJs
- Spa, Wellness, Fitness
- Großzügige Indoor- und Outdoorfläche für unterschiedliche Themenfelder (Kunst, Kultur, Kreativität, Bewegung)
- Laundry

Zielgruppen	▪ Young Generation ▪ Selbständige, Gründer ▪ junge / junggebliebene Gäste
Eckdaten	▪ Hotel I Hostel ▪ Meetingräume ▪ Gemeinschaftsräume ▪ Wellness ▪ Fitness ▪ F&B ▪ „Campus“
Best Practices	▪ The Social Hub ▪ 1440 MULTIVERSITY ▪ JOE & JOE ▪ Serenbe ▪ Nordic Choice Hotels

7. Empfehlung Ausbau: Compounds (Quartiere)

Prora

Impressionen & Best Practices: Serenbe, Atlanta, USA

Eckdaten

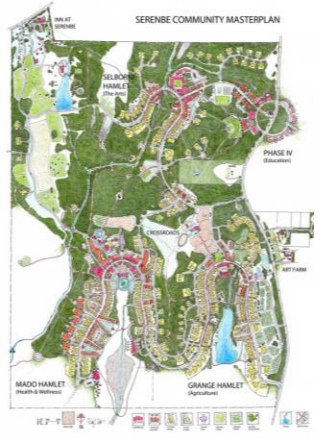
- Marke: Serenbe
- Konzept: Gemeinschaft, Wellness & Fitness, Natur, Gesunder und bewusster Lebensstil
- Standort: Atlanta

Positionierung & Leitthemen:

- **Kunst** als Inspiration
- **Landwirtschaft** für die Ernährung
- **Gesundheit** für das Wohlbefinden
- **Bildung** für das Bewusstsein.

Angebote & Services:

- Wellness & Spa
- Yoga, Pilates
- Golf
- Tennis
- Gemeinschafts-Park
- 50.000 Quadratmeter Fitness-Komplex
- Events
- Restaurants & Bars



Impressionen



Bilder: https://www.serenbe.com/

Impressionen & Best Practices: 1440 MULTIVERSITY

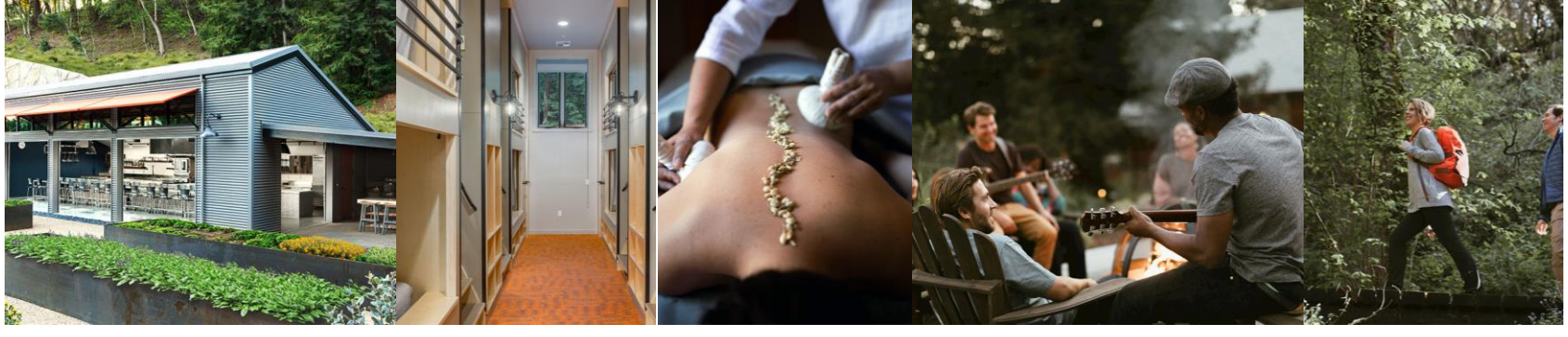
Eckdaten

- Marke: 1440 MULTIVERSITY
- Konzept: Mit sich selbst und anderen wieder in Verbindung kommen
  - 1440 ist kein Hotel oder Resort, sondern Lern- und Communtiy-“Ort“ = Campus I gemeinsnütziger Lernort
  - „Live, Lead, Love, Work and Wonder while creating hope for living well”
- Standort: USA

Positionierung & Leitthemen:

- mit Fakultät und Fokus auf Spa
- SPA: 22 Behandlungsräume, Entspannungsraum, Chaiselounge, weitläufige Außenterrasse.
- Umfangreiches Kursprogramm; Fokus Gruppenkurse: Natur & Wandern, Kochen (Demos), Ernährung & Wellness, Yoga, Kreativität etc.
- minimalistischer Ansatz für Design und Funktion
- Schlafmöglichkeiten: ind. o. Gemeinschaftsräume, „Pods“

Impressionen



Bilder: https://www. https://www.1440.org

Impressionen & Best Practices: The Social Hub

Eckdaten

- Marke: The Social Hub
- Konzept: Ein dynamischer Treffpunkt – Raum für alle – Der perfekte Ort zum Networking
  - Inspirierende, dynamische Orte für Menschen unterschiedlichster Couleur: zum Treffen, Arbeiten, Essen, Trinken, Events veranstalten oder Übernachten – für eine Nacht oder ein ganzes Jahr.
- Standort: 16 Häuser in 6 Länder

Positionierung & Leitthemen:

- Unterkunft
- Cowork
- Meetings
- Essen und Trinken

Impressionen






Bilder: https://www.thesocialhub.co

8 Zusammenfassende Empfehlung

8. Zusammenfassende Empfehlung

Der Hotelbedarf für die Binzer Bucht leitet sich weniger aus einem generellen Angebotsengpass ab, sondern vielmehr aus fehlenden Profilierungsthemen und innovativen Konzepten, die geeignet sind, die Nachfrage vor Allem in der Nebensaison zu forcieren. Die gutachterlichen Empfehlungen zielen daher einerseits auf eine Qualitätsoffensive der Bestandsbetriebe und -unterkünfte ab sowie andererseits auf die Kapazitätserweiterung durch gezielte Besetzung von Markt-Nischen.

Für das Ostseebad Binz:

Hotellerie

- **Vital & Gesundheitsresort 4 Sterne S**: Gesundheitsrefugium am Ufer des Schmachter Sees in Verbindung mit der geplanten Thermal-/Saunalandschaft und einem Gesundheitszentrum, welche ebenso allen Binzer Gästen zugänglich sein sollte.
- **Golf Resort 4 Sterne S / 5 Sterne**: Golf Hotel & Chalets am geplanten Golfplatz Binz mit kulinarischen und Entspannungsangebote auf höchstem Niveau
- **Qualitätsoffensive** im Bestand:
  - Individuelle Profilierung durch Thematisierung & Innovation
  - Aufwertung von Unterkünften in 1A Lagen
  - Umnutzung von dezentral-gelegenen Unterkünften in Hostels
  - Schaffung von Themenunterkünften – auch zeitlich begrenzt (z.B. Pop-Up)

Ferienwohnungen

- **Profilierung** der bestehenden Ferienwohnungen u.a. durch außergewöhnliches Design, Zusatzangebote und Themenspezifische Vermarktungs-Kooperation

Für Prora:

Hotellerie

- **Themen Family Hotel 4 Sterne**: Full-Service Familienhotel in Verbindung mit einem Erlebnisbad und SPA-Bereich mit ergänzenden Kinder Educations- und Animationsangeboten und Programmen (zugänglich für alle Gäste in Prora)
- **Hippes Sport-/Beachhotel:** Mit gezielter Ansprache der erlebnis- und sport-affinen jungen / jung-gebliebenen Generation mit ergänzenden Sportangeboten und Programmen (zugänglich für alle Gäste in Prora)
- **Compounds (Quartiere)** als Lern-, Austausch- und Erfahrungsorte sowie lifestyleorientierte Gemeinschaftsangebote für junge und junggebliebene Gäste sowie Gründer:innen und Young Professionals (zugänglich für alle Gäste in Prora)

Ferienwohnungen

- **Profilierung** der bestehenden Ferienwohnungen: u.a. durch außergewöhnliches Design, Zusatzangebote und Themenspezifische Vermarktungs-Kooperation

8. Zusammenfassende Empfehlung

Hinsichtlich der Profilierung der Unterkünfte sollten die für die Erlebnisräume spezifischen, nachhaltigen Ausrichtungen berücksichtigt werden:

- **Für den Erlebnisraum Ostseebad Binz**: die Profilierungsthemen Baden & Meer, Genießen & Gesundheit und Kunst & Kulinarik, Niveauvolle Regeneration im Bäderambiente
- **Für den Erlebnisraum Prora**: die definierten Profilierungsthemen Strand & Baden, Schwimmen & Sport, Wellness, Lernen & Erfahren, Fun & Spaß, Naturerlebnis, Gemeinschaftserlebnis

Die vorgeschlagenen Empfehlungen sind vorbehaltlich weiterer Prüfungen zu verstehen, wie unter anderem Grundstücks- oder Immobilieneignung, städtebaulichen Auflagen, Einschränkungen durch Bebauungspläne sowie zudem bezüglich der Suche geeigneter Investoren und Betreibern.
Daher empfehlen wir auf Basis der vorliegenden Analyse folgende nächste vorbereitende Schritte vorzubereiten:

1. Für Neu-Entwicklungen: Grundstücksprüfungen sowie Erarbeitung von spezifischen Detailkonzeption
2. Qualitätsoffensive im Bestand: Workshop zu den einzelnen Themenfelder Profilierung im Bestand & Ideenentwicklung
3. Überprüfung möglicher Förderprogramme zu Weiterentwicklung des Beherbergungsangebotes

Aufbauend auf dem hier vorliegenden Hotel-Masterplan können dann die weiteren Module der Standortprüfungen, Detailkonzeptionen und Partnergewinnung durch PROJECT M für gezielte näher zu betrachtende Maßnahmen durchgeführt werden.

München, den 06.09.2023
PROJECT M GmbH

Detlef Jarosch
Projektleitung

Ulrike Scheefer
stellv. Projektleitung



Büro München
August-Everding-Straße 25
81671 München
Tel. 089.61 46 60 80
muenchen@projectm.de

www.projectm.de

PROJECTM.Tourismusinnovation

www.gesundheit-tourismus-blog.com

www.destinationquality.de

www.xing.com/companies/projectmgmbh

Disclaimer

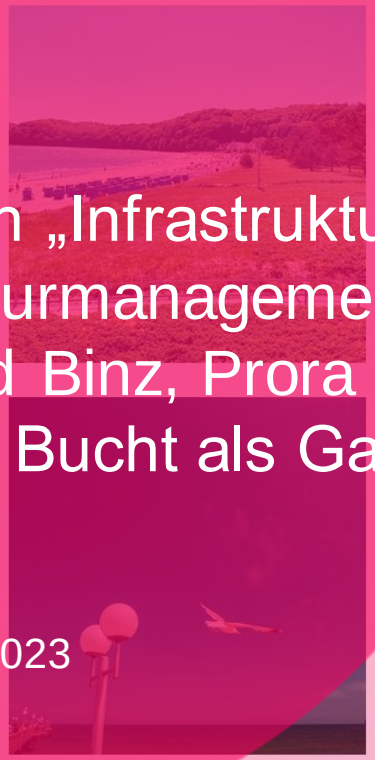
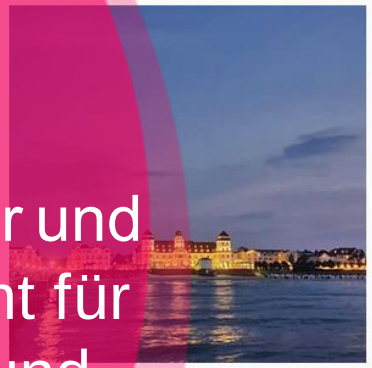
Sämtliche von PROJECT M erarbeiteten Konzepte und sonstige Werke und damit auch sämtliche Nutzungsrechte erbrachter Leistungen bleiben bis zur Abnahme und Honorierung durch den Auftraggeber Eigentum von PROJECT M. Weitergabe und Vervielfältigung (auch auszugsweise) sind bis dahin lediglich mit schriftlicher Einwilligung von PROJECT M zulässig.

Sowe it Fotos, Grafiken u.a. Abbildungen zu Layoutzwecken oder als Platzhalter verwendet wurden, für die keine Nutzungsrechte für einen öffentlichen Gebrauch vorliegen, kann jede Wiedergabe, Vervielfältigung oder gar Veröffentlichung Ansprüche der Rechteinhaber auslösen.

Wer diese Unterlage – ganz oder teilw eise – in w elcher Form auch immer w eitergibt, vervielfältigt oder veröffentlicht, übernimmt das volle Haftungsrisiko gegenüber den Inhabern der Rechte, stellt die PROJECT M GmbH von allen Ansprüchen Dritter frei und trägt die Kosten der ggf. notw endigen Abw ehr von solchen Ansprüchen durch die PROJECT M GmbH.

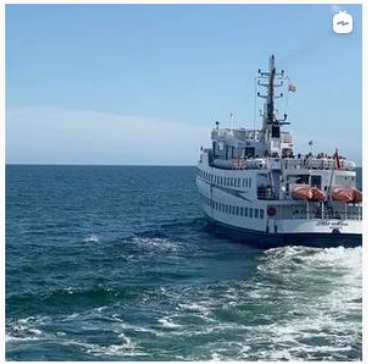
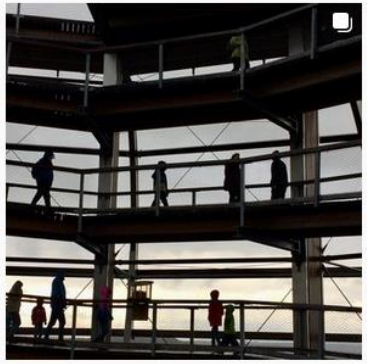
Masterplan „Infrastruktur und Infrastrukturmanagement für Ostseebad Binz, Prora und die Binzer Bucht als Ganzes“

Chartbericht
Stand: 06.09.2023






Inhaltsverzeichnis

Mitwirkende und verantwortliche Akteure

1. Einführung und Ausgangssituation **6**
- 1.1. Ausgangslage & Zielsetzung **7**
- 1.2. Raumstrukturen der Binzer Bucht als Grundlage **9**
- 1.3. Aufbau des Masterplans **10**
- 1.4. Prozessablauf **10**
- 1.5. Zahlen, Daten, & Fakten zum Ostseebad Binz **10**
- 1.6 Exkurs: Das Ostseebad Binz im Corona-Jahr 2020 ..... **13**

2. Methodisches Grundverständnis **16**
- 2.1. Modell zur Systematisierung der Infrastruktur **17**
- 2.2. Erlebnisräume und Erlebnisareale als wesentliches Element **17**

3. Markenkonzept für die Binzer Bucht **21**

4. Ausgewählte Trends **29**
- 4.1. Trends & Entwicklungen für die Binzer Bucht **30**
- 4.2. Allgemeine Trends **31**
- 4.3. Ostseebad Binz **31**
- 4.4. Prora **33**

5. Stärken und Schwächen **37**
- 5.1. Ostseebad Binz Allgemein **38**
- 5.2. Ostseebad Binz Basisinfrastruktur **39**
- 5.3. Ostseebad Binz Suprastruktur **40**
- 5.4. Ostseebad Binz Aktivitätsinfrastruktur **41**

Inhaltsverzeichnis

5.5. Prora Allgemein 42
5.6. Prora Basisinfrastruktur 43
5.7. Prora Suprastruktur 44
5.8. Prora Aktivitätsinfrastruktur 45
6. Zieldefinitionen 47
6.1. Hinführung 47
6.2. Zieldefinitionen im Gesamterlebnisraum 55
6.3. Zieldefinitionen Ostseebad Binz 63
6.4. Zielerlebnisraum Ostseebad Binz 64
6.5. Prora: Bisherige Zieldefinitionen auf Basis 2029 66
6.6. Zielerlebnisraum Prora 72
6.7. Entwicklungskonzept Masterplan PRORA MITTE 76
6.8. Aktualisierte Zieldefinitionen: Zielerlebnisraum Prora 81
6.9. Komplementäre Erlebnisareale der Binzer Bucht 82
6.10. Zieldefinitionen komplementäre Erlebnisareale 83
7. Handlungsfelder 86
7.1. Überblick zu den Handlungsfeldern 87
7.2. Handlungsfelder für den Masterplan Infrastruktur und Infrastrukturmanagement 88
7.3. Einschätzung des Status Quo hinsichtlich Bestand und Handlungsfelder 89

Inhaltsverzeichnis

8. Maßnahmenkatalog **90**
8.1. Maßnahmen im Rahmen Basisinfrastruktur **91**
8.2. Maßnahmen im Rahmen Suprastruktur **113**
8.3. Maßnahmen im Rahmen Aktivitätsinfrastruktur **120**
8.4. Zeitplan und Umsetzung der Schlüsselmaßnahmen **140**
9. Empfehlungen und weitere Vorgehensweise **142**

1

Einführung und Ausgangssituation

PROJECT M



Quelle: instagram.com/ ostseebad.binz

Vorbemerkung

Vorbemerkung

Grundlage der nachfolgenden quantiativen Analyse:

- Grundlage bilden die Statistiken des Statischen Landesamtes Mecklenburg-Vorpommern. Diese berücksichtigen Angebot und Übernachtungen gewerblicher Betriebe ab 10 Betten, bzw. Stellplätzen bei Camping (bis 2011 ab 9 Betten, bzw. 4 Stellplätze). Aufgrund dieser statistischen Umstellungen im Jahre 2011 wird nachfolgend der Zeitraum ab 2012 betrachtet.
- Übernachtungen in Privatpensionen und Privat-Ferienwohnungen sind daher in den Auswertungen des statistischen Landesamtes nicht enthalten, werden jedoch über die Feststellung der Kurtaxe durch die Kurdirektion erhoben.
- Besonderes Augenmerk wird nachfolgend gelegt auf die Betriebsart Hotellerie - Hotels, Hotels Garni, Gasthöfe und Pensionen – sowie die gewerblichen Ferienwohnungen und –häuser.
- Für die nachfolgende Benchmark-Untersuchung wurden die statistisch erfassten Vergleichswerte ausgewählter Orte und Destinationen hinzugezogen. Als Vergleichsorte wurden bedeutende Seebäder an der Mecklenburgischen Ostseeküste gewählt: Sellin, Zingst und Heringsdorf sowie ein Vergleich zur Insel Rügen inklusive Hiddensee gezogen. Auch wenn diese Orte hinsichtlich ihrer touristischen Infrastruktur, Lage und Gästestruktur individuell zu betrachten sind, dient der Vergleich dennoch als grundsätzliche Orientierung zur Einordnung des Hotel- bzw. Beherbergungsmarktes der Binzer Bucht.



- Der Ortsteil Prora ist seit August 2018 staatlich anerkannter Erholungsort. Am 26.08.2019 wurde die aktuelle Satzung zur Erhebung einer Kurabgabe in der Gemeinde Ostseebad Binz beschlossen. Seither gehört der Erholungsort Prora ebenfalls zum Erhebungsgebiet.
- Demnach werden die in Prora 3.429 angebotenen Betten seit September 2019 in der Statistik des Ostseebades Binz mitaufgeführt.
- Durch die anhaltende COVID-19 Pandemie sind die Werte der vergangenen beiden Jahre 2020 und 2021 wenig repräsentativ, weswegen im Nachfolgenden vor Allem die Entwicklung von Angebot und Nachfrage von 2009 bis 2019 dargestellt ist. Außerdem erfolgt ein knapper Exkurs über die zurückliegenden Jahre 2020 und 2021, um die Auswirkungen der Pandemie auf den Tourismus der Binzer Bucht abzubilden.

1. Einführung und Ausgangssituation

1.1 Ausgangslage und Zielsetzung

Die Binzer Bucht mit ihrer attraktiven Lage auf der Insel Rügen verfügt über ein breitgefächertes touristisches Angebot. Die Destination bietet neben der ansprechenden direkten Küstennähe zur Ostsee zwei wesentliche Erlebnisräume: Zum einen das **Ostseebad Binz**, geprägt durch die eindrucksvolle und geschichtsträchtige **Bäderarchitektur**. Konträr in Erscheinung und Angebot dazu **Prora** im Norden der Binzer Bucht, mit dem ebenfalls prägenden Prora-Komplex, aber ergänzend durch eine eigene Zielgruppenansprache. Der große Gebäudekomplex wurde im Ursprung in der Zeit des Nationalsozialismus (Urlaub in der Gemeinschaft Kraft durch Freude) erbaut, und wurde später als Militärgelände der DDR genutzt. Diese beiden Epochen prägen die gesamte Entwicklung der beiden Areale Ostseebad Binz und Prora, sowie ihr Hinterland um das Schloss Granitz, die Feuersteinfelder und das Naturerbezentrum.

Künftig sollen diese unter dem bereits bestehenden Dach **Binzer Bucht** gemeinsam vermarkteten Teilräume unter dem Markendach stärker profiliert und individuell in ihrer Angebotsstruktur und Erlebnisqualität gestärkt werden.

Die Destination verfügt insgesamt über eine sehr ausgeprägte und etablierte touristische Angebotsstruktur. Im Jahr 2019 verzeichnete sie **ca. 2.8 Mio. Übernachtungen**, was ein Wachstum im Vergleich zum Vorjahreszeitraum von **12,9%** bedeutet. Neben **123 Übernachtungsbetrieben** mit **ca. 20.000 Betten** sind einige touristische Schlüsseleinrichtungen hervorzuheben, die das Profil der Destination prägen. Die größte Anziehungskraft haben dabei das Ensemble **Kurhaus Binz und Seebrücke Binz, das Jagdschloss Granitz im Biosphärenreservat Rügen und das Naturerbezentrum sowie der „Rasende Roland“.** Hinzu kommen weitere dezentrale öffentliche und private Einrichtungen, die im vorliegenden Masterplan aufgegriffen, analysiert und untersetzt mit konkreten Maßnahmen werden, als Grundsteine der infrastrukturellen Weiterentwicklung der Gesamtdestination.

Kernherausforderung ist es, die Einrichtungen und Angebote so zu entwickeln, dass sie auf das angestrebte Markenprofil der Binzer Bucht einzahlen und jeweils im Ostseebad Binz und in Prora einen in sich geschlossenen und für den Gast durchgängig wahrnehmbaren Erlebnisraum bilden. Dabei gilt es insbesondere, den Investitionsstau bei verschiedenen Schlüsseleinrichtungen zu beseitigen sowie den enormen Veränderungsdruck in Prora (derzeit ca. 10.000 zusätzliche Betten in den nächsten Jahren erwartet!) mit zu berücksichtigen.

Dies vorausgeschickt, soll mit dem Masterplan, aufbauend auf der Initiative „step 2029“ und parallel zu den Masterplänen "Beherbergung" "Prora-Mitte", eine strukturierte Zielperspektive für die nächsten 10-15 Jahre mit konkreten Strategien und (Schlüssel-) Maßnahmen erstellt werden. Dabei gilt es, **Erlebnisräume und Teilareale** zu identifizieren und zu definieren, **Handlungsfelder** abzuleiten und durch konkrete Maßnahmen zu untersetzen.

1. Einführung und Ausgangssituation

Der **Masterplan Infrastruktur** untergliedert sich entsprechend wie folgt:

- **Positionsbestimmung** der touristischen Infrastruktur und des Gesamterlebnisraumes unter Berücksichtigung von Zukunftstrends und weiteren relevanten Einflussfaktoren
- Fokussierte **Entwicklungsstrategie** zur Entwicklung qualitativ hochwertiger Erlebnis- und Lebensräume in der Binzer Bucht
- Ausarbeitung einer **Zielsetzung** zur Infrastrukturentwicklung in der Binzer Bucht unter Einbindung der übergeordneten **Markenphilosophie**, der Bedürfnisse der Gäste & Einheimischen sowie der über-geordneten Ziel- und Entwicklungsperspektiven
- Klärung von **zentralen Handlungsfeldern** sowie Identifizierung und **Priorisierung** von nachhaltigen Maßnahmen und maßgeblichen **Impulsprojekten**
- **Umsetzungsfahrplan** im Kontext einer zwischen den verschiedenen (Schlüssel-)Akteuren abgestimmten Aufgabenteilung

Flankiert wird der Masterplan Infrastruktur mit **ergänzenden Masterplänen**, die gemeinsam den Rahmen für die weitere Destinationsentwicklung bilden

- Markenentwicklung Binzer Bucht
- Masterplan Beherbergung
- Masterplan zur neuen "Prora-Mitte" mit den zu entwickelnden Gestaltungsräumen

Kernziel des Masterplans Infrastruktur:

Der Masterplan Infrastruktur und Infrastrukturmanagement fördert durch die Weiterentwicklung der touristischen Infrastruktur der Binzer Bucht das Aufenthaltserlebnis der Gäste, das Wohlbefinden der lokalen Bevölkerung und somit den Erfolg der Destination. Er vereint die Weiterentwicklung der Bereiche Ostseebad Binz, Prora, das Hinterland mit Schloss Granitz, Schmachter See und Naturerbezentrum und schafft einen gemeinsamen touristischen Nenner für die Destination Binzer Bucht.

Mission zum Masterplan Infrastruktur:

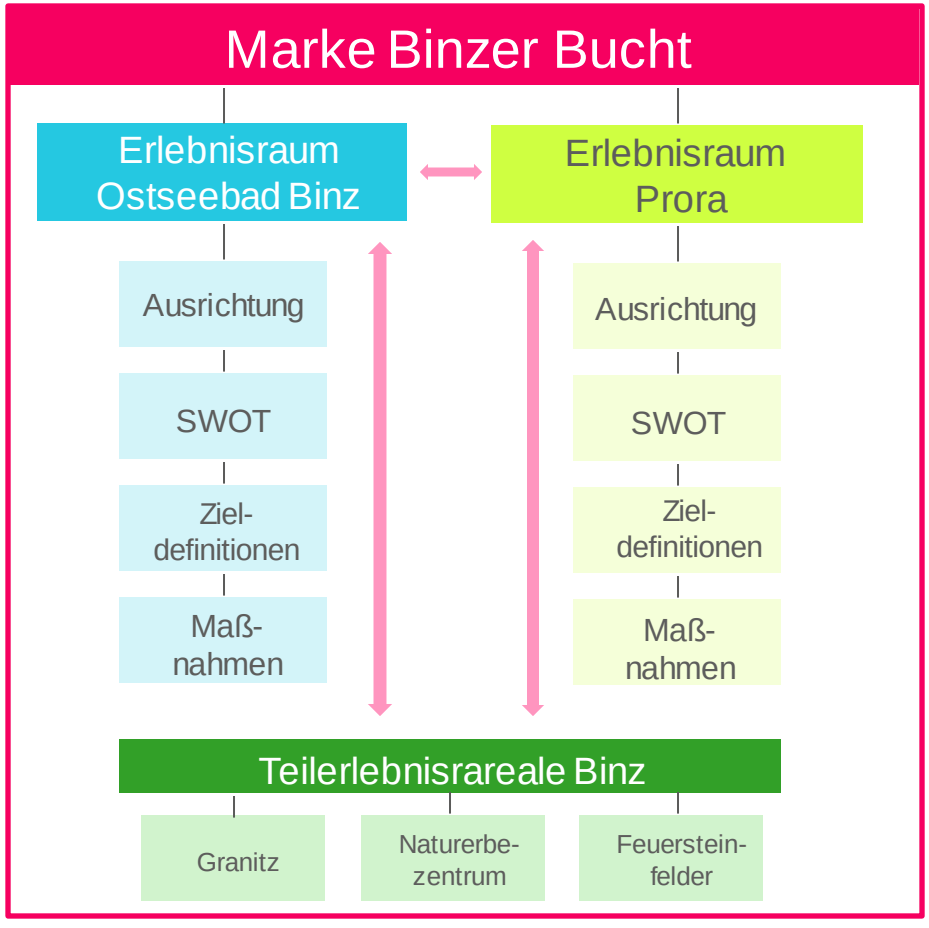
Der Masterplan Infrastruktur und Infrastrukturmanagement befasst sich primär mit der öffentlichen touristischen Infrastruktur der Binzer Bucht. Er setzt die Potenziale der Einrichtungen stärker in Wert, ermittelt Lücken in der Infrastruktur, zeigt konkrete Vorschläge für die Weiterentwicklung der Infrastruktur auf und schafft damit eine einzigartige Destination: den hochattraktiven Gesamterlebnisraum Binzer Bucht.

1. Einführung und Ausgangssituation

1.2 Raumstrukturen der Binzer Bucht als Grundlage

Die Binzer Bucht setzt sich im wesentlichen aus zwei einzelnen Erlebnisräumen zusammen. Zum einen das **Ostseebad Binz** im Süden und zum anderen **Prora** im Norden. Diese beiden Ortsteile sind von ihrem Profil, ihrer Historie / ihrem Image, ihrer Angebotsstruktur und auch dem geeigneten Zielgruppenfokus von Grund auf verschieden. Es liegt im Aufgabenbereich der Kurverwaltung des Ostseebades Binz, beide Teilbereiche **mit ihren jeweiligen Spezifika touristisch weiterzuentwickeln und** unter dem Dach der Binzer Bucht unter Berücksichtigung der jeweiligen Spezifika profilieren und zu vermarkten. Dementsprechend werden im vorliegenden Masterplan auch beide Erlebnisräume separat betrachtet. Neben den beiden Kernräumen mit der höchsten touristischen Nachfrage, gilt es auch Schloss und Naturschutzgebiet **Granitz**, den **Schmachter See** und das **Naturerbezentrum Rügen** weiter zu entwickeln und mit den beiden Haupt-Erlebnisräumen Binz und Prora zu vernetzen.

Übergreifendes Ziel des Masterplans Infrastruktur und Infrastrukturmanagement ist es das Ostseebad Binz und Prora, aber auch das Hinterland gleichermaßen zu analysieren und jeweils **Handlungsempfehlungen** zu geben. Die Untergliederung zwischen den beiden Kernerlebnisräumen ziehen sich durch den gesamten Masterplan, über die **Stärken-Schwächen-Analyse** und die **Zieldefinitionen** bis hin zur **Maßnahmen-Definition.** Vorab, um ein gemeinsames grundlegendes Verständnis für den Destinationsraum zu schaffen, werden in Kapitel 3 die unterschiedlichen Charakteristika der Erlebnisräume erläutert.



1. Einführung und Ausgangssituation

1.3 Aufbau des Masterplans

Der Masterplan setzt sich aus folgenden fünf wesentlichen Bestandteilen zusammen:

- **Methodisches Grundverständnis:** Einführung in die Thematik und gemeinsame Sprache zur Methodik, Systematisierung & Herangehensweise.
- **Trends und Best-Practices:** Zur Veranschaulichung und zum intensiveren Verständnis werden relevante Trends und Best-Practices aufgezeigt.
- **Stärken und Schwächen:** Abrundung der Analysephase durch eine umfangreiche SWOT-Betrachtung, in der zwischen dem Ostseebad Binz und Prora als zu differenzierende Erlebnisräume unterschieden wird.
- **Zieldefinitionen:** Abgeleitet aus der Analyse werden übergreifende sowie auf Teilarealebene individuelle Zielstellungen definiert.
- **Maßnahmenkatalog:** Auf Basis abgeleiteter Handlungsfelder werden konkrete Maßnahmen benannt und priorisiert sowie erste Handlungsschritte aufgezeigt. Er dient als Grundlage für die Umsetzung des Masterplans.

1.4 Prozessablauf

Der Erarbeitungsprozess gliedert sich in die folgenden drei aufeinander aufbauenden Arbeitspakete:

- **Schritt 1:** Analyse mit fokussierter Bestandsaufnahme der touristischen Infrastruktur als Desk-Research inklusive einer intensiven Ortsbegehung des gesamten Raumes und wesentlicher Einrichtungen
- **Schritt 2:** Zweitägige Intensivklausur mit der Kurverwaltung auf Grundlage der Analyseergebnisse, Zielüberlegungen, Systematisierung und vorbereiteten Handlungsfelder zur Definition und Entwicklung der Erlebnisräume
- **Schritt 3:** Aggregation der Ergebnisse zu einem Masterplan mit SWOT-Analyse, Ziel- & Teilzieldefinitionen, Handlungsfeldern und konkreten (Schlüssel)Maßnahmen



1.5 Zahlen, Daten & Fakten zum Ostseebad Binz

Die Binzer Bucht ist eine der touristisch stärksten Destinationen an der deutschen Nord- & Ostsee. Neben dem bereits großen Bettenangebot im Ostseebad Binz, entsteht derzeit in Prora mit ca. 10.000 Betten fast eine Verdoppelung des bisherigen Gesamtangebots an Kapazitäten in der Destination. Befasst man sich mit der touristischen Ausgangssituation vor dem Eintritt der Covid-19-Pandemie und den einhergehenden wirtschaftlichen Einbrüchen, war in den Jahren 2012 bis 2017 ein durchgängiger Zuwachs im Bettenangebot zu verzeichnen. Seither stagniert das Angebot, wobei für die nächsten Jahre in Prora aufgrund der laufenden Umsetzungen ein deutliches Bettenwachstum zu erwarten ist.

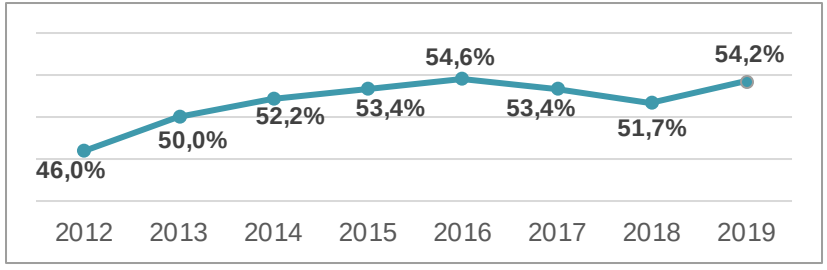
1. Einführung und Ausgangssituation

	Betten 2019	Abw. zu 2012	ÜN 2019	Abw. zu 2012	Ø Auf-enthalt	Abw. zu 2012	Ø Ausla-stung 2019	Ø Ausla-stung 2012
Ferienwohnungen	7.202	65%	685.051	67%	6,1	-0,1	27%	27%
Hotellerie	4.629	4%	809.907	7%	4,1	-0,2	54%	49%
Camping	2.444	-5%	97.562	16%	3,3	0,8	17%	15%
So. gewerblichen Unterkünfte	2.656	-19%	513.242	0%	5,2	0,4	53%	43%
Total	**16.931**	**16%**	**2.105.762**	**19%**	**4,8**	**0,2**	**38%**	**38%**
Privatunterkünfte	1.741		333.449				52%	
Summe	**18.672**		**2.439.211**					

Quelle: Statistisches Landesamt Mecklenburg-Vorpommern, 2021

Insgesamt liegt die **durchschnittliche Bettenauslastung** mit über 50% seit 2014 deutlich über dem Durchschnitt in MV und kann als Indikator für einen weiteren Bettenbedarf interpretiert werden. Wie im begleitenden Beherbergungsmasterplan skizziert, zeichnet sich insbesondere in der Hochsaison ein Angebotsengpass in der Hotellerie ab. Eine mit 27% vergleichsweise schwächere Belegungsrate ist hingegen im Ferienwohnungsmarkt zu verzeichnen, was insbesondere auf eine schwächere Nachfrage in der Nebensaison hindeutet. Eine weitere grundlegende Erkenntnis aus der Analyse der Ankunfts- und Übernachtungszahlen befasst sich mit der **Saisonalität** in der Binzer Bucht.

Eine weitere grundlegende Erkenntnis aus der Analyse der Ankunfts- und Übernachtungszahlen befasst sich mit der **Saisonalität** in der Binzer Bucht.



Quelle: Statistikbericht des Ostseebads Binz für das Reisejahr 2019 (2020) / Auslastung

Küstentypisch beschränkt sich die touristische **Hauptsaison** auf den Sommer in den Monaten April bis Oktober mit 74% der Ankünfte. **Schwachlastzeiten** liegen insbesondere in den Monaten November bis März vor. Auch in den Monaten Januar und Februar steht traditionell nur ein eher begrenztes Bettenangebot am Markt zur Verfügung.



Quelle: Statistikbericht des Ostseebads Binz für das Reisejahr 2019 (2020)

Betrachtet man die **Gästestruktur** in der Binzer Bucht, wird ersichtlich dass der Anteil der ausländischen Gäste im Vergleich zu anderen Seebädern verhältnismäßig schwach ausgeprägt ist. (Referenz: 14.609 ausländische Ankünfte im Jahr 2019).

1. Einführung und Ausgangssituation

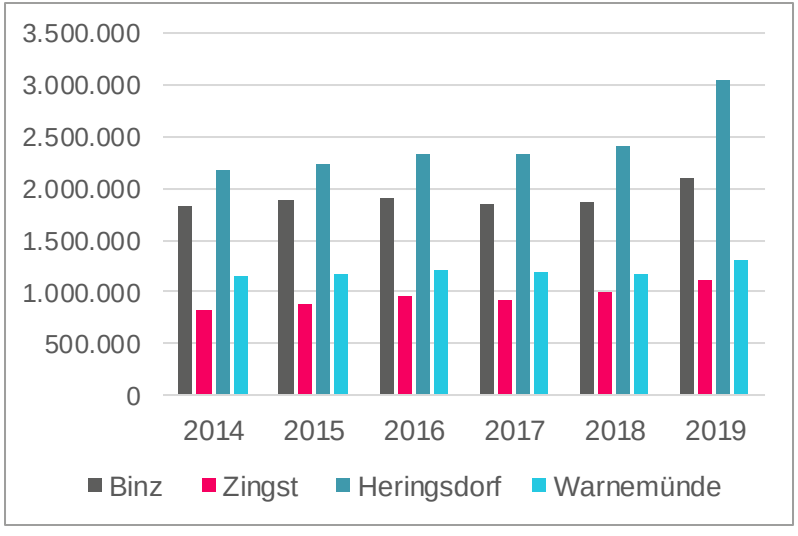
Ein genauerer Blick in die deutsche Gästestruktur, die in die Binzer Bucht reist, lässt erkennen, dass Reisende aus den Bundesländern Berlin, Brandenburg und Sachsen besonders stark vertreten sind, gefolgt von Nordrhein-Westfalen und Gästen aus Niedersachsen. Die statistische Erfassung des Tourismus in der Binzer Bucht erlaubt noch eine genauere Analyse der Gäste durch eine Unterscheidung der Ankünfte in die Gästegruppe Ostseebad Binz und die Gästegruppe Prora.

Kategorie	Ankünfte Binz	Ankünfte Prora
Erwachsene	280.996	-
Vollzahler	99.588	7.129
Kind/Jugend bis 18 Jahre	51.415	-
Kind bis 11 Jahre	10.773	1.012
Erwachsene (20% ermäßigt)	333	-
Vollzahler (20% ermäßigt)	225	-
Erwachsene (80% SWB)	6.741	54
Begleitung (80% SWB)	2.888	14
Dienstreise	8.731	157
Sonstige	313	-
Hund	9.475	475
Summe	471.478	8.841

Quelle: Statistik des Ostseebades Binz für das Reisejahr 2019

Im wesentlichen ist abzulesen, dass der Anteil der Vollzahler sowie auch der Anteil der Kinder bis 11 Jahren in Prora wesentlich höher ausfällt als in Binz, was bezüglich der jeweiligen Ausrichtung von Bedeutung ist und nachfolgend Berücksichtigung findet.

Es liegt nun daran zum einen dieses Level an Übernachtungen zu halten aber auch auszubauen. Dies kann durch eine Optimierung der touristischen Infrastruktur gelingen.



Quelle: Statistisches Landesamt MV 2014 - 2019 / Übernachtungen

1. Einführung und Ausgangssituation

Ein **Qualitätsvergleich** zu den Wettbewerbern erfolgt durch die versch. TrustYou-Daten. Der Trust Score ist ein Qualitätscheck, der als Maßeinheit für Gästezufriedenheit in Unterkünften dient. Das Ostseebad Binz positioniert sich im Rahmen dessen auf der nachfolgenden Abbildung:

Ergebnisse:

- Mittlere Position bei der Gesamtbewertung (TrustScore)
- Rückstand zu den Wettbewerbern an der Ostsee und darüber hinaus im Service-Score sowie v.a. beim durch den Gast eingeschätzten Preis-/Leistungsverhältnis.

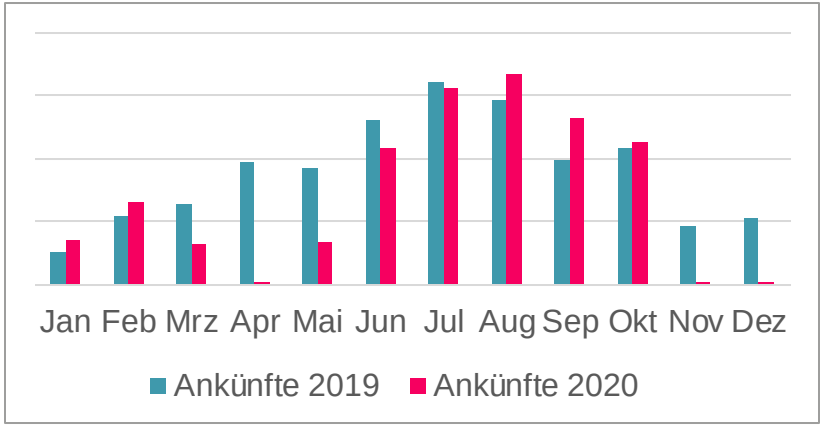
1.6 Exkurs: Das Ostseebad Binz im Corona-Jahr 2020

Das Jahr 2020 war aufgrund der COVID-19 Pandemie ein sehr einschneidendes für die Tourismusindustrie. Reisebeschränkungen, Hygiene- und Abstandsregelungen und Lockdown-Restriktionen verhinderten in einigen Monaten die Beherbergung von Gästen teilweise komplett.

Betrachtet man die Zahlen der Ankünfte in der Binzer Bucht, werden einige grundlegende Trends des Reisens in der Pandemie ersichtlich.

Qualitätswert 2020	Binz	Büsum	St. Peter Ording	Heiligenhafen	Heringsdorf	Zingst
Trust Score	83,9	**87,7**	87,3	86,7	**83,1**	83,9
Service Score	**87,2**	**94,9**	94,4	91,7	89	89,5
WiFi Score	58,6	63,1	46,6	**68,1**	**45**	49,8
Value for money score	53,6	**82,8**	73,6	n.v.	**47,5**	65,8
Covid Score	**67,1**	75,2	**79,8**	76,8	78,6	68,6

1. Einführung und Ausgangssituation



Quelle: Statistisches Landesamt Mecklenburg Vorpommern 2019 / 2020

Zum einen möchten die Menschen raus in die Natur und „mit Abstand“ einen Urlaub mit gesundheitlichem Mehrwert genießen. Schon 2018 zeigte der zweijährig ermittelte Werteindex, dass die Themen **„Natur“** und **„Gesundheit“** im Mindset der Bevölkerung immer mehr an Bedeutung gewinnen.

Die Kombination aus **Gesundheit** sowie **Natur- und Aktivtourismus** ist ein klar erkennbarer Trend und ein Schlüssel zum Erfolg. Beide Komponenten erfüllt die Binzer Bucht. Die direkte Lage des Ostseebads an der Küste und die weitläufigen Naturareale Granitz sowie die Feuersteinfelder und der Bereich des Naturerbezentrums ermöglichen dem Gast ein aktives Naturerlebnis mit Gesundheitsfaktor. Eine weitere Erkenntnis ist, dass der deutsche Gast im vergangenen Jahr 2020 einen Urlaub im eigenen Heimatland bevorzugte. Durch **Reisebeschränkungen** konnten die Menschen nur vermindert reisen, und auch zum eigenen Sicherheitsgefühl fragten die Menschen weniger Auslandsreisen nach. Es folgte ein Boom für den deutschen Inlandstourismus.

Da die Binzer Bucht, wie zuvor erwähnt, ohnehin eine unterdurchschnittliche ausländische Gästestruktur aufweist, stützte dieser Trend die Hauptreisemonate im (Spät-)Sommer stark und die Ankunftszahlen konnten im Vorjahresvergleich in den Zeiträumen August, September und Oktober ggü. den Vorjahren sogar übertroffen werden. Die extremen Einbrüche, die es im April, November und Dezember zu verzeichnen gibt, sind einzig und allein auf Lockdown-Verordnungen zurückzuführen, in denen es den Beherbergungs- & Freizeitbetrieben verboten war, touristische Gäste zu bewirten bzw. aufzunehmen.

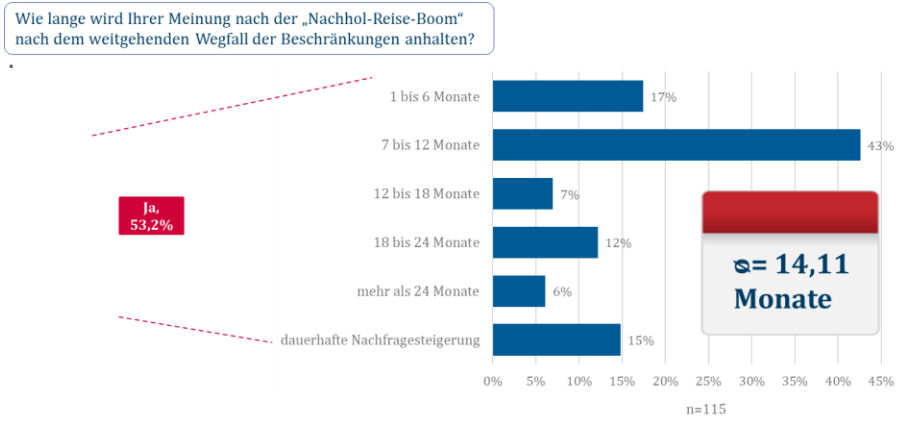
.

1. Einführung und Ausgangssituation

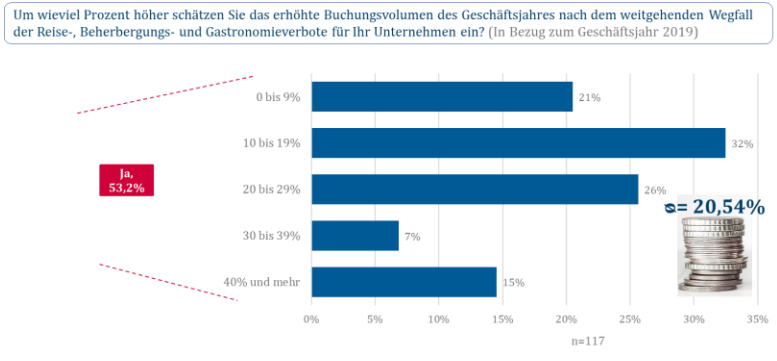
Grundlegende Änderungen und Trends des Reisens wurden im Zuge der COVID-19 Pandemie ersichtlich. Zum einen möchten die Menschen raus in die Natur und „mit Abstand zum Alltag“ einen Urlaub mit gesundheitlichem Mehrwert genießen. Schon 2018 zeigte der zweijährig ermittelte Werteindex (Kantar, 2019), dass die Themen **„Natur“** und **„Gesundheit“** im Mindset der Bevölkerung immer mehr an Bedeutung gewinnen.

Die Kombination aus **Gesundheit** (u.a. im Zuge des Schwimmbads und der Sauna sowie einem qualitativ aufgewerteten gastronomischen Angebots) sowie **Natur- und Aktivtourismus** ist ein klar erkennbarer Trend und ein Schlüssel zum Erfolg. Genau diese Trends greift das Konzept auf und kann diese Erfüllen – als Einheit! Eine weitere Erkenntnis ist, dass der deutsche Gast im vergangenen Jahr 2020 einen Urlaub im eigenen Heimatland bevorzugte. Durch **Reisebeschränkungen** konnten die Menschen nur vermindert reisen, und auch zum eigenen Sicherheitsgefühl fragten die Menschen weniger Auslandsreisen nach. Es folgte ein Boom für den deutschen Inlandstourismus. Nachstehend werden auszugsweise zwei relevante Erkenntnisse aus der Umfrage des Kompetenzzentrums des Tourismus des Bundes „Das neue Reisen“ (2021) aufgeführt:

Die Branche wird einen Boom erfahren – dieser ist jedoch endlich und bedingt daher ein durchdachtes, auf eine langfristige Positionierung abzielendes Konzept und der Verknüpfung von (touristischen und nicht touristischen)Leistungsträgern



Der Zeitpunkt zur Neupositionierung bzw. zur Umsetzung entsprechender Konzepte wird als „so gut wie lange nicht mehr“ eingestuft:



2

Methodisches Grundverständnis

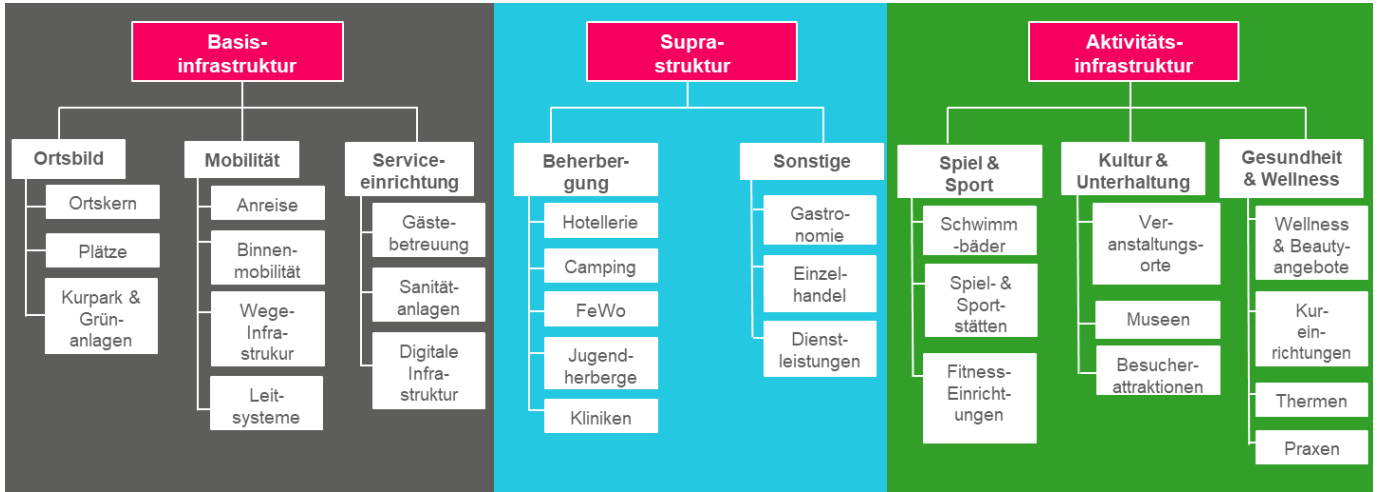


Quelle: instagram.com/ ostseebad.binz

2. Methodisches Grundverständnis

2.1 Modell zur Systematisierung der Infrastruktur

Das wahrgenommene Angebotsprofil einer Destination wird neben dem Image, dem Leistungsspektrum und dem Erlebniswert maßgeblich durch die Attraktivität der Infrastruktur geprägt und spiegelt sich in drei Qualitätsebenen wieder: Funktionalität, Atmosphäre und Profilbeitrag. Aus diesem Grund, ist für die Erarbeitung des Entwicklungs- und Profilierungskonzeptes zur Optimierung und zukunftsorientierten Aufstellung der touristischen Infrastruktur in der Binzer Bucht ein umfassendes Verständnis von Infrastruktur notwendig. Erfahrungsgeleitet aus vergleichbaren Projekten verwendet PROJECT M, abgestimmt mit dem Auftraggeber, die nachfolgend dargestellte Systematik mit einer übergeordneten Einteilung in die Basisinfrastruktur (vorrangig kommunal vorzuhalten), Suprastruktur (Schwerpunkt Beherbergung sowie Einzelhandel und Gastronomie) und Aktivitätsinfrastruktur (Spiel & Sport, Kultur & Unterhaltung sowie Gesundheit & Wellness). Die Basisstruktur ist ein wichtiges **Steuerungselement**. Sie umfasst die gemeinschaftlich nutzbare Grundausstattung für jegliche Form touristischer Aktivitäten (d.h.: Ortsbild, Mobilität und Serviceeinrichtungen). Die Komponenten der Basisinfrastruktur werden in entsprechender Qualität vom Gast erwartet und bilden die Grundlage für eine erfolgreiche Vermarktung. Doch erst durch die Hinzunahme einer profil- und ausrichtungsbezogenen **Aktivitätsinfrastruktur** und der überwiegend privat betriebenen **Suprastruktur** (Beherbergung, Gastronomie, Einzelhandel, Dienstleistung und Transport) erhält man ein vollständiges Bild des für den Gast wichtigen, infrastrukturellen Angebotes.

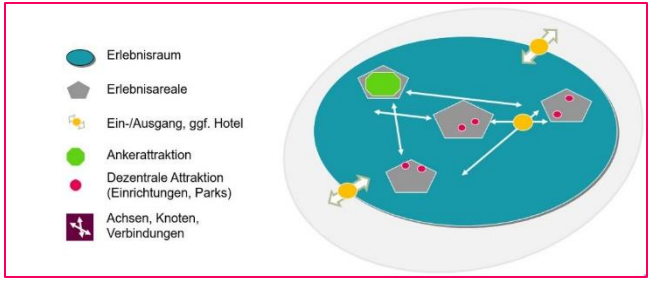


2. Methodisches Grundverständnis

2.2. Erlebnisräume & Erlebnisareale als wesentliche Elemente

Elemente des Erlebnisraumdesigns

Die Summe an Produkten und Angeboten einer Destination, die aus Gastsicht sowohl ein thematisch als auch optisch (gestalterisch) konsistentes Areal definieren, bezeichnet man als Erlebnisraum. Zu den Bestandteilen gehören neben dem Erlebnisraum auch einzelne Erlebnisareale, Ein- & Ausgänge, Ankerattraktionen, dezentrale Attraktionen wie Einrichtungen oder Parks sowie Achsen, Knoten und Verbindungen.



In einer ganzheitlichen Systematisierung ruft ein Erlebnisraum bei seinen Nutzern **Emotionen** hervor und bietet profilbezogene **Erlebnisse**. Bei Erlebnisräumen kann es sich um großmaßstäbliche oder kleinteilige Räume (Region vs. Ort), reale oder virtuelle Räume (Ortskern vs. Simulation), geplante oder organisch gewachsene Räume (Freizeitpark vs. Stadt) handeln. Sie zeichnen sich dadurch aus, dass sie von ihren Nutzern durch den Besucher / Gast einheitlich wahrgenommen werden.

Zu beachten ist, dass die Erlebnisräume und -areale sich nicht zwingend auf Basis von administrativen Grenzen bilden, sondern auf konsistenten und komplementären Angebotsstrukturen in den Räumen aufbauen. Ergänzend zu den Attraktionen besitzen die Wegverbindungen wie Rad-, Spazier-/Flanier- & Wanderwege (z.B. Rügenradweg, Strandpromenade etc.) als Verbindungsachsen innerhalb und zwischen den Arealen eine große Bedeutung. Sie dienen der gezielten Besucherlenkung und verknüpfen die einzelnen Angebotsstrukturen miteinander. Hier muss die Konsistenz des Erlebnisraums ebenfalls durch Vermeidung von Gestaltungsbrüchen in jedem Fall aufrecht erhalten werden. Dies wird u.a. durch eine einheitliche Beschilderung, Möblierung und auch Bodenbeläge etc. erreicht.

Erlebnisraum: Eine Kumulation an Produkten und Angeboten, die eine thematisches und gestalterisches Areal bilden, und sich dabei nicht an administrative Grenzen orientieren.

Erlebnisareal: Thematisch, gestalterisch oder geografisch fokussierte Teilbereiche im Erlebnisraum.

Ankerattraktion: Attraktionen, die für die Destination elementar sind und das Erlebnisareal maßgeblich prägen.

Dezentrale Einrichtung: Grundlegende und profilstützende touristische Attraktionen.

Achsen, Knoten und Verbindungen: Spiegeln die Verbindungen zwischen Räumen und Attraktionen (im besten Fall mit Anlehnung an die Customer Journey) in der Destination.

2. Methodisches Grundverständnis

Grundvoraussetzung ist ein authentischer „roter Faden“, der den Gast durch den gesamten Erlebnisraum führt und begleitet: Die Sichtbarkeit und Erlebbarkeit des Profils, also der übergreifenden Story. Das Profil des Tourismusortes erhält dadurch einen **genetischen Code**. Durch eine einheitlich und unverkennbare, wiedererkennbare Gestaltung wird also Orientierung und Erlebnis gleichermaßen geschaffen.

Corporate Design: Umsetzung des Profils in eine „Story“ als Roter Faden der Inszenierung



Die Erlebnisraumentwicklung bildet damit auch den **Rahmen für sämtliche betriebswirtschaftliche Entwicklungen und Angebotsstrukturen** einer Destination. Das übergeordnete Erlebnisraumdesign ist damit auch der Schlüssel und Voraussetzung für die erlebnisorientierte Ortsentwicklung und definiert auf diese Weise die Entwicklung einzelner Einrichtungen.

Erfolgsfaktoren und Elemente von Erlebnisräumen

- ✓ **Grundlagen:** Benötigt wird ein Leitthema als Gestaltungs- & Story-Grundlage für die Angebots- und Infrastrukturentwicklung. Dabei gilt es, jedes Angebotselement spezifisch einzubeziehen. Ein Inszenierungskonzept plant und koordiniert die Umsetzung durch spezifische Erlebnisbausteine.
- ✓ **Strukturen:** Eindeutiger Beginn (Eingang bzw. Portal), der dem Nutzer aufzeigt, dass hier ein neues Erlebnis (ein neues Erlebnisareal) beginnt, Verbindung bzw. Achsen zwischen den Erlebnisbausteinen und die Knoten, an denen sich Achsen kreuzen.
- ✓ **Besucherlenkung:** Mit Hilfe dieses Instruments werden Gästeströme durch den gekonnten Ablauf von aufeinander folgenden Attraktionen, Aktivitäten und Ruhezonen dramaturgisch durch Erlebnisketten gelenkt.
- ✓ **Erlebnisbausteine und Attraktionen:** Diese lösen die zentralen Emotionen aus. Insbesondere kommt es auf den richtigen Mix aus Kern- & Ankerattraktionen und ergänzenden dezentralen Erlebnispunkten an.
- ✓ **Szenerie und Wohlfühlmanagement:** Das ästhetische Element von Erlebnisräumen umfasst dramaturgische, didaktische („Geschichte(n) erzählen“) und atmosphärische Elemente, die das Gesamtergebnis unterstreichen (z.B. Beleuchtung, Bepflanzung, Möblierung, Infostellen). Zum Wohlfühlmanagement gehört auch die Abdeckung der Grundbedürfnisse der Gäste (Sicherheit, Essen, Trinken, Versorgung und Erholung).

Markenkonzept für die Binzer Bucht mit den Erlebnisräumen Binz und Prora

PROJECT M



Quelle: instagram.com/ ostseebad.binz

3. Markenkonzept Binzer Bucht (1/6)

Markenarchitektur Binzer Bucht.

Wichtiges auf einen Blick					
Essenz. Identität auf das Wesentliche reduziert.	**Legendary.**				
Leitgeschichte, die man weiter erzählen kann.	**Binzer Bucht. Eine neue Generation. Ein neuer Luxus**				
Der Claim, der aktiviert.	**The Sound of Binz.**				
Markenversprechen, die Essenz & Leitgeschichte in 3 Narrativen erzählen	**Weitblick**	**Legendäre Begegnungen.**	**Alles, außer gewöhnlich.**	**Lage, Lage, Lage.**	Sieben Markenprinzipien, die helfen die Marke lebendig zu machen
Markenerlebnisse, die die Summe an Erfahrungen abbilden	Strand, Promenade, Baltic Sea Region.	Unikate, verschollen und wieder-entdeckt.	Best Spot, Best Wave, Best Festivals.	Baukultur, die letzten Ihrer Art.	1. Wie entwickeln wir Bedeutendes, damit Menschen von uns erzählen? 2. Womit schaffen wir normbrechend Herausragendes? 3. Wie ermöglichen wir Erstaunliches? 4. Wie gestalten wir grandios kreativ? 5. Womit verhelfen wir zu großen Taten? 6. Wie entstehen phantastische Momente? 7. Wie handeln wir zukunftsverantwortlich und emotional nachhaltig?
Werte, die uns prägen	verantwortungsvoll	bedeutend	erstaunlich	wundersam	

Quelle: Gemeinde Binz - Saint Elmo`s Tourismusmarketing, 2023, Markenkonzept Binzer Bucht

3. Markenkonzept Binzer Bucht (2/6)



Quelle: Gemeinde Binz - Saint Elmo`s Tourismusmarketing, 2023, Markenkonzept Binzer Bucht

3. Markenkonzept Binzer Bucht (3/6)

Kernidee

“Legendäre“ Gestaltung der Marke

Legendäre Erlebnisse sind planbar, gestaltbar, erzählbar. Die Tonalität beschreibt Klang, Tempo und Stimmung der Markenstories.

Stilistik →	Tonalität →	Markenessenz & Leitgeschichte
Bravouröse Ästhetik ist positiver Neid. Geschicklichkeit, besonderes Können, Hervorhebend, Podeste	**fein, inspirativ, edel, weit, klar, sinnhaft, sinnvoll**	
Alles außer gewöhnlich. Raffinierte Materialien. Unikate, verschollen & wiederentdeckt.	**organisch, extravagant, reduziert, qualitativ, mutig**	
Erstaunliche Begegnungen und Interaktion. Überraschende Kombinationen, unerwartet und ungewöhnlich.	**erstaunlich, illuster, spielerisch, chillig**	
Kulturelle Höhenflüge und Gemeinschaft Freude am Tun, Spielerisches Entdecken. Pop-Up, virtuos	**weise, kreativ, malerisch, prachtvoll, erhaben, aktiv**	
Normbrechend Herausragendes schaffen. Gewagte Architektur, Gestaltung, Höhe, Tiefe, Weite. Ist das echt? Seeing is believing. Erhaben, innerlich weit	**bravourös, mutig, gewagt, zukunftsfähig, resilient**	**legendary** **Binzer Bucht. Eine neue Generation. Ein neuer Luxus.**

Quelle: Gemeinde Binz - Saint Elmo`s Tourismusmarketing, 2023, Markenkonzept Binzer Bucht

3. Markenkonzept Binzer Bucht (4/6)

Kernidee

“Legendäre“ Markenerlebnisse verlässlich einlösen

Marke ist die verlässliche Wiederholung eines Verhaltens oder Versprechens aus Sicht der Menschen. Werden besondere Erfahrungen mit Bedeutung für uns Menschen wiederholt erzählt, erhalten Geschichten Legendenstatus. Legenden, die als Markenclaim für sich Begehrlichkeit wecken.

Erlebnis → Versprechen → Markenclaim

Best spot. Best wave. Best festival. → **Legendäre Begegnungen.**

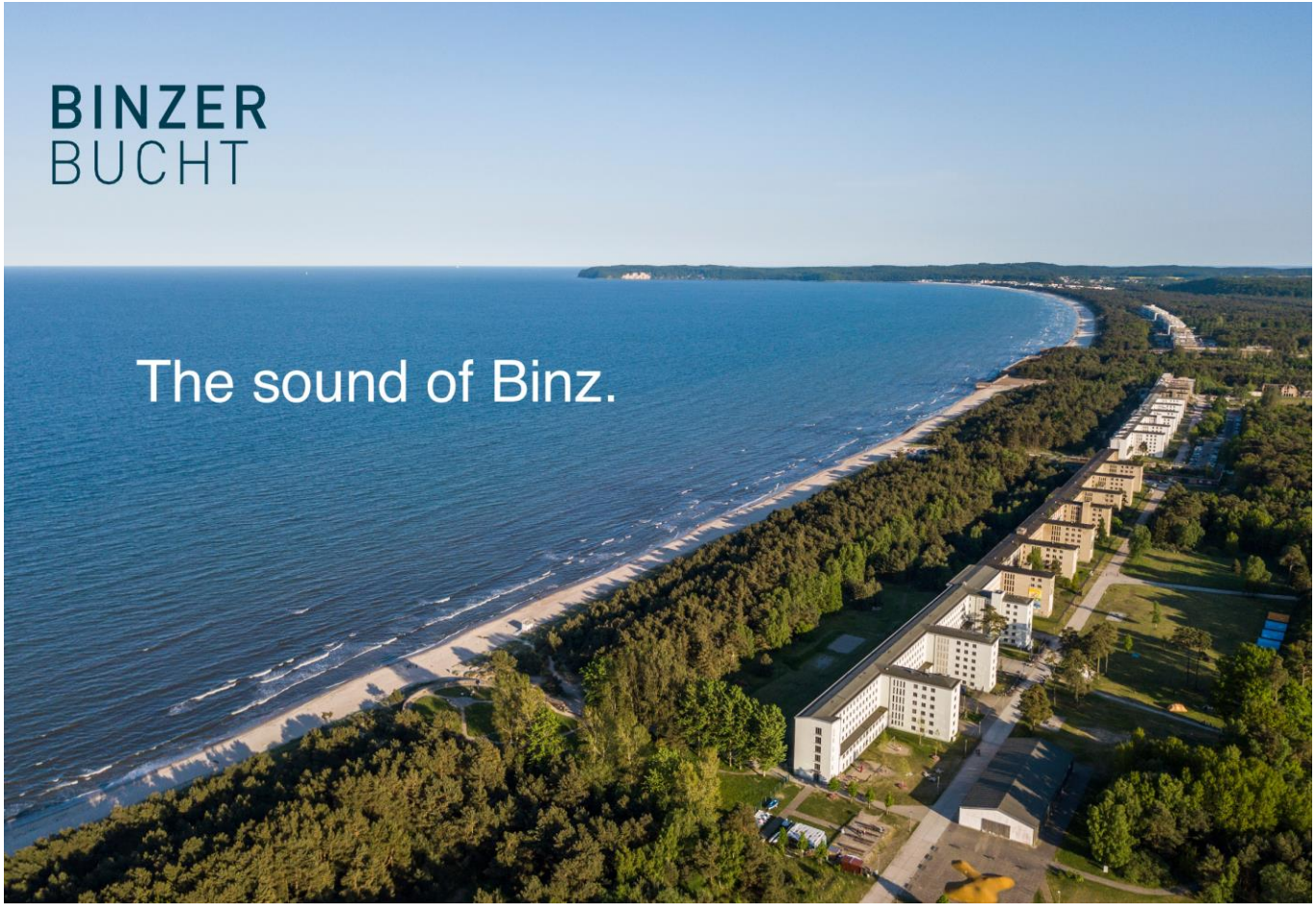
Baukultur. Die Letzten ihrer Art. → **Lage, Lage, Lage.**

Unikate. Verschollen und wiederentdeckt. → **Alles, außer gewöhnlich.**



Quelle: Gemeinde Binz - Saint Elmo`s Tourismusmarketing, 2023, Markenkonzept Binzer Bucht

3. Markenkonzept Binzer Bucht (5/6)



Quelle: Gemeinde Binz - Saint Elmo`s Tourismusmarketing, 2023, Markenkonzept Binzer Bucht

3. Markenkonzept Binzer Bucht (6/6)

MARKENGRUNDSÄTZE BINZER BUCHT
WAS MACHT UNS LEGENDÄR?

1. Wie gestalten wir **Bedeutendes**, damit Menschen von uns **erzählen**?
2. Womit schaffen wir **normbrechend Herausragendes**?
3. Wie ermöglichen wir **Erstaunliches** zu **entwickeln**?
4. Was und wie realisieren wir **grandios kreativ**?
5. **Einmal im Leben** - womit verhelfen wir zu legendenhaften Taten (I did it.)?
6. **Flow, Zeit, Raum** - wie verwirklichen wir phantastische **Momente**?
7. Wie handeln wir herausragend **zukunftsverantwortlich, emotional nachhaltig**?

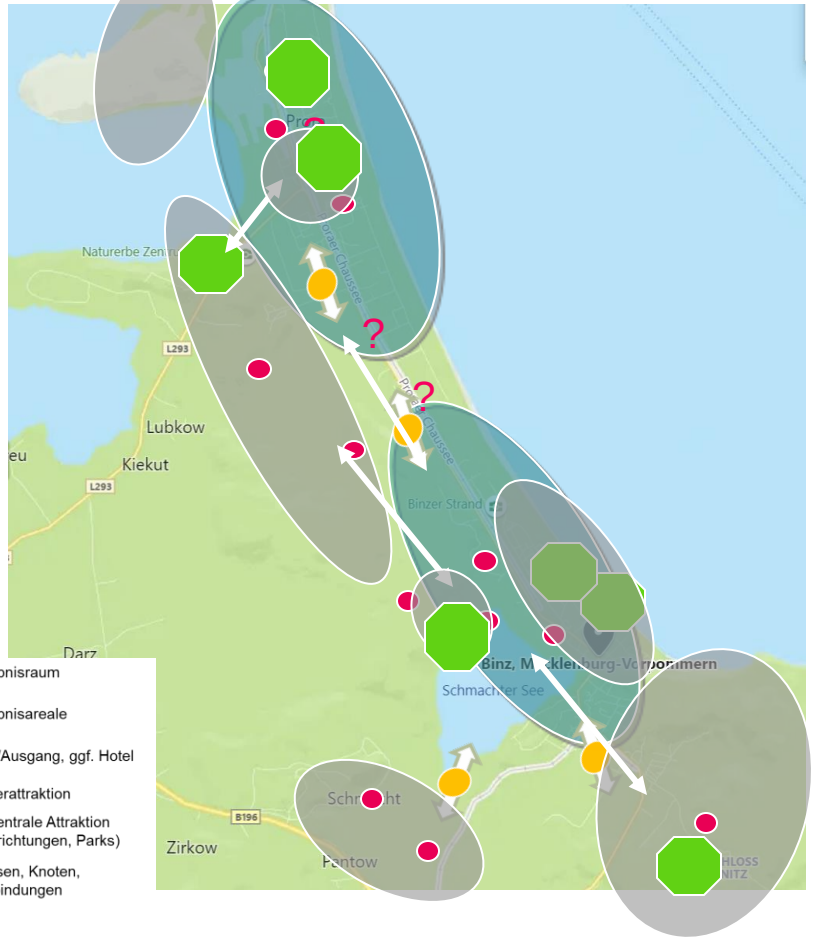
Quelle: Gemeinde Binz - Saint Elmo`s Tourismusmarketing, 2023, Markenkonzept Binzer Bucht

Übertragung auf die Binzer Bucht: Entwicklung der Destination ausgehend von zwei Nuklei: Binz und Prora sowie Inwertsetzung des „Hinterlandes“





Und weitere…









4

Ausgewählte Trends



Quelle: instagram.com/ ostseebad.binz

4. Ausgewählte Trends

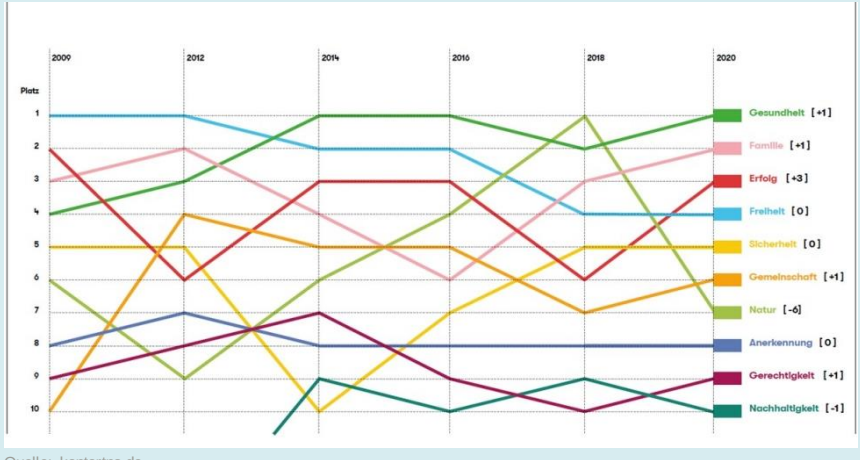
4.1. Trends und Entwicklungen für die Binzer Bucht

Wertewandel

Wesentliche Entwicklungen und sich wandelnde Rahmenbedingungen im Tourismus in Deutschland erfordern eine zukunftsorientierte touristische Aufstellung der Binzer Bucht. In den vergangenen Jahren zeigt sich in Deutschland ein stetiger **Wandel der Lebensstile und -gewohnheiten**. Besonders Themen wie **Natur, Gesundheit** und **Familie** waren in den letzten Jahren zentrale Themen und Bedürfnisse der Deutschen. Mit Eintreten der Corona-Pandemie sind allerdings die eigene Gesundheit und die nahestehender Personen und auch der eigene wirtschaftliche Erfolg, bzw. damit die eigene **finanzielle Absicherung** in den Fokus gerückt. Das Bestreben nach einer intakten Natur hatte zwar vor der Pandemie generell an Bedeutung verloren, doch Naturerlebnis als Reisemotivation hat speziell im 2. Halbjahr 2020 deutlich zugenommen. Inwieweit sich mit dem Rückgang von Infektionszahlen und der Rückkehr zu Vor-Krisenniveau auch die Werte der Bundesbürger auf das ursprüngliche Ranking zurückbilden, ist heute noch nicht absehbar. Es ist jedoch davon auszugehen, dass das Thema **Gesundheit in Verbindung mit Naturerlebnissen und Sicherheit** auch in den kommenden Jahren eine zentrale Rolle beim Reisen und damit bei der Auswahl des Urlaubszieles spielen wird. Vor allem der Trend zu Inlandsreisen hat erneut nach dem 1. Lockdown ab Sommer 2020 zu einem Boom heimischer Feriendestinationen und Kulturstädte geführt und dürfte auch nachhaltig anhalten. Das Ostseebad Binz besitzt in diesem Kontext optimale Voraussetzungen und Chancen in der weiteren touristischen Entwicklung.

Exkurs: Werteindex 2020

Der Werte-Index wird seit 2009 alle zwei Jahre erhoben und analysiert Postings der populärsten deutschen Websites, Communities und Blogs quantitativ und qualitativ daraufhin, wie User grundlegende gesellschaftliche Werte im deutschen Web diskutieren. Letztmalig erhoben Ende 2019 kurz vor der Pandemie.



Quelle: kantartns.de

4. Ausgewählte Trends

4.2. Allgemeine Trends

Die Tourismusbranche bewegt sich schnell und befindet sich, durch den Einfluss von unzähligen **externen Faktoren**, in einem sich stetig wandelnden Umfeld. So ändern sich auch die Gästewünsche, daher ist es wichtig für eine Destination die **zielgruppenspezifischen Anforderungen** zu kennen und erfüllen zu können. Bedürfnisse der Gäste und Rahmenbedingungen sind zum Beispiel Wandel der Lebensstile & -gewohnheiten, Wertewandel, Demografischer Wandel, Innovation & Kooperation,… Für die Binzer Bucht gibt es einige grundlegende Entwicklungen / Trends, die als Anhaltspunkt für die Entwicklung dienen. Jedoch ist hier auch wieder die Unterscheidung zwischen dem Ostseebad Binz und Prora wichtig, da die beiden Bereiche von unterschiedlichen Trends geprägt sind. Konkret lassen sich für das Ostseebad Binz folgende, ausschlaggebende Trends festlegen:

4.3. Ostseebad Binz

Trend: Natur

Wie schon aus dem Werteindex ersichtlich, befindet sich das Thema Natur seit mehreren Jahren konstant in der TOP 10 des Werteindex, im Jahr 2018 belegte es sogar **Platz 1.** In einem immer stressigeren Alltag suchen mehr und mehr Menschen Zuflucht in der **Natur**. Die Erlebnisqualität der Natur ist somit ein Faktor, der immer ausschlaggebender für die Reiseentscheidung wird. Wie auch schon im in Vorhergegangen ersichtlich hat das **Corona-Reisejahr** diesen Trend enorm verstärkt. Die Menschen streben nach **Abstand, Freiraum und Individualismus** – weg von überfüllten Plätzen, engen Städten und Massentourismus. Unter Berücksichtigung dieser Punkte ergeben sich folgende wesentliche thematische Eckpfeiler für die Trendentwicklung Natur:

- „Zurück zur Natur“ / „Raus aus dem Alltag“
- Sicherheit durch gewohnte und glaubwürdige Angebote
- Regionalisierung vs. Globalisierung
- Erlebnispädagogik mit Spaß und ohne erhobenen Zeigefinger
- Aktivurlaub mit Freiraum (Abstand) und Individualismus

Trend: Entschleunigung

Die Summe aus den vorab genannten Trends erfüllt das **zielgruppenspezifische Verlangen** nach Entschleunigung. Der zunehmend stressig werdende Alltag, die permanente Erreichbarkeit, der Einfluss zu vieler externer Faktoren und dass im Arbeitsleben dauerhaft „unter Strom stehen“ belastet die Menschen – deshalb suchen sie bewusst in ihrem Urlaub nach Orten an denen sie ankommen und relaxen können. Orte, die den Gästen ein Gefühl von **Komfort, Sicherheit und Entspannung bieten**. Hierbei ist jedoch nicht nur eine Angebotsstruktur an Wellness- & Kureinrichtungen zu denken, das Thema Entschleunigung erstreckt sich über Themen, für die der Gast sich im Alltag keine Zeit nehmen kann. Daher ist eine ergänzende Komponente die Aktivreise,

4. Ausgewählte Trends

der **Drang nach Bewegung, Selbstbestimmung und neuen Erfahrungen** drängen die Menschen zu Fuß, auf dem Rad oder auch am und im Wasser in die Natur. Dem Bereich Entschleunigung sind keine Grenzen gesetzt: kulinarische Angebote, Wellnessprogramme, freizeittouristische Kurse,…

Trend: Familie

Das Hauptreisemotiv der Familien liegt in einer **entspannten gemeinsamen Zeit und gemeinsamen Erlebnissen als Familie**. Glückliche Kinder sind die Grundvoraussetzung für glückliche Eltern/Großeltern, daher stehen kinderfreundliche Erlebnis- und Serviceangebote sowie Infrastrukturen im Mittelpunkt. Damit einhergehenden können einige Anforderungen und Bedürfnisse der Zielgruppe „Familie“ definiert werden:

- Wunsch nach gemeinsamer Zeit
- Trend zu kürzeren, häufigeren Reisen
- Sommer, Sonne, Strand, Baden
- Familienfreundliche Veranstaltungen
- Wiederbelebung klassischer Reiseziele
- Mehrgenerationen-Urlaub
- Indoor Angebote
- Erlebnisse mit Lerneffekt

Trend: Gesundheit

Das Jahr 2020 mit Ausbruch der Corona-Pandemie hat den Menschen noch einmal mehr gezeigt, dass Gesundheit mitunter das wichtigste Gut des Menschen ist und diese gepflegt werden muss. Dieses Ereignis hat die bereits starke Entwicklung des Sektors Gesundheitstourismus noch einmal mehr vorangetrieben. Egal ob Kurtourismus, gesundheitsbetonter Tourismus, Wellness-tourismus oder präventive Angebote – die Nachfrage steigt und die Angebotsstruktur sollte in den Destinationen aufgewertet werden. Auch an den Küsten gibt es zahlreiche erfolgreiche Beispiele, die durch neue und innovative Ideen überzeugen:

- Norderney – DIE Thalasso-Insel
- Kaiserbäder – Kur- und Heilwald

Trend: Kultur

Auch kulturtouristische Einrichtungen waren und werden immer wichtiger in der Angebotsstruktur einer Destination. Die Menschen möchten die Möglichkeit haben etwas Neues kennenzulernen, den Horizont zu erweitern und in eine Destination einzutauchen. Dafür liegt der Fokus nicht auf der Quantität sondern auf der Authentizität der Angebote, die dem Gast präsentiert werden.

4. Ausgewählte Trends

4.4. Prora

Neben dem Ostseebad Binz sind auch für Prora einige Trends von stärkerer Bedeutung als für die anderen Teilräume:

Trend: Digitalisierung

Die Digitalisierung im Tourismus hat in den vergangenen Jahren enorm an Bedeutung gewonnen. Mittlerweile fundierte Trends, wie das **digitale Bezahlen** über ein Smartphone oder eine Smartwatch, haben sich stark etabliert. Außerdem wird das Ermitteln von **Datenstrukturen** für immer mehr Unternehmen wichtig. Auch die **Kundeninteraktionen** und das **touristische Buchungsverhalten** der Gäste hat sich immer mehr hin zu digitalen Wegen verschoben, auch die Betrachtung der **digitalen Customer-Journey** wird für die Tourismusbranche immer wichtiger. Die Covid-19-Pandemie fungierte hierbei gezwungenermaßen als exponentieller Verstärker. Betriebe und Destinationen waren gezwungen sich digital weiterzubilden und die Organisation voranzutreiben, so gaben **8 von 10 Unternehmen** an, dass durch die Corona-Pandemie die Digitalisierung für das eigene Unternehmen an Bedeutung gewonnen hat. Ergänzend zum Masterplan Infrastruktur & Infrastruktur-management begleitet PROJECT M die Binzer Bucht auch bei der Digitalisierung durch den **Masterplan Digitalisierung**.

Trend: Fun & Action

Besonders jüngere und auf Veränderung eingestellte Zielgruppen möchten im Urlaub etwas erleben und neue Erfahrungen sammeln, um viele Erinnerungen mit nach Hause zu nehmen – sie wollen Action, Spiel und Spaß. Erlebnisse sind ein Gut, dass den Menschen schon immer sehr wichtig war und immer wichtiger wird – für außergewöhnliche und abenteuerliche Erinnerungen sind die Menschen bereit mehr Geld zu investieren. Hierzu müssen adäquate Angebote geschaffen werden, Beispiele hierfür sind:

- Indoorspielplätze
- Outdooraktivitäten mit Adrenalinkicks (Wanderungen, Schnitzeljagd, Sportrennen, Parcours, …)
- Motorisierte Angebote (Quadtouren, Jet-Ski-Fahrten, usw.)
- Ausbau der Surf- und Kite-Infrastruktur als eines der Hauptelemente
- Spaß- und Erlebnisbäder

Trend: Community / Gemeinschaft

Wenn sich Menschen mit den selben Vorstellungen, Ideen und Wünschen identifizieren können, schweißt das zusammen und lässt ein Gemeinschaftsgefühl entstehen. Durch gemeinsames Erleben und Entdecken fühlen sich die Menschen miteinander verbunden und die Intensität des Erlebten wird verstärkt. Auch die Corona-Pandemie wirkt hierzu als Booster – die Sehnsucht nach Gesellschaft und Gemeinschaft ist stärker als davor (selbstverständlich unter Beachtung der Sicherheits- und Hygienestandards. Prora bietet mit einer erweiterten Angebotsstruktur die perfekten Voraussetzungen hierfür.

4. Ausgewählte Trends

Trend: Kreativwirtschaft

Seit Ende der 1980er Jahre entwickelte sich die Kultur- und Kreativwirtschaft zu einem der dynamischsten Wirtschaftszweige der Weltwirtschaft.

Sie ist ein anerkannter Wirtschaftsfaktor und das kreative Potenzial der Branche gilt als innovative Kraft mit großen Wachstumsmöglichkeiten. Längst gilt das kulturelle Umfeld einer Region oder Kommune als entscheidender Standortfaktor bei der Ansiedlung von Unternehmen. Für viele Kultur- und Kreativschaffende spielt eine ausgewogene Work-Life-Balance eine wesentliche Rolle bei der Wahl ihres Standorts. Abseits der Ballungsräume finden Kreativunternehmen in Prora preiswerte Gewerberäume, eine attraktive naturräumliche Umgebung und gute Möglichkeiten, nahe am Arbeitsplatz auch zeitweise zu wohnen und zu arbeiten.

Die Kreativwirtschaft hat damit zusammengefasst eine Reihe an positiven Effekten auf eine Region:

- ✓ Sie setzt Kultur- und kreativwirtschaftliche Impulse für Stadt- und Region
- ✓ Sie fördert mit kultur- und kreativwirtschaftliche Impulsen die regionale Wirtschaft
- ✓ Sie steigert die gesellschaftliche Attraktivität einer Region und wirkt damit als wesentlicher Standortfaktor

Mit den in Kapitel 6 näher skizzierten Gestaltungsräumen (Museum, Kunst- und Kulturwald), soll zukünftig ein **kreativer Zukunftsraum** entstehen, in dem die Kreativwirtschaft den Erlebnisraum in Prora auf neue Art erlebbar macht und für sich nutzt. Gleichzeitig bietet sich das Potential, durch die Ansiedlung von Kultur- und Kreativschaffenden, Räume und Flächen durch auch geringen oder keinem baulichen Aufwand, zu revitalisieren.

Trend: Lebenslanges Lernen

Der globale Bildungsstand ist so hoch wie nie und wächst fast überall weiter. Unser Wissen über die Welt und die Art und Weise, wie wir mit Informationen umgehen wandelt sich im Zuge der fortschreitenden Digitalisierung. Weiterbildung und die Adaption an sich immer schneller wandelnde Rahmenbedingungen bedingen, dass wir uns immer wieder an neue Situationen anpassen müssen. Der Umgang mit Unsicherheiten und zunehmender Komplexität im Lebensumfeld gewinnen dabei an Bedeutung.

Für die Wissenskultur bedeutet dies: Wir haben immer mehr Informationen, die Herausforderung liegt darin, ihre Herkunft und Intention zu prüfen und zu bewerten. Digitalisierung und Globalisierung verändern nicht nur die Art und Weise des Lernens, sie ändern auch den Zugang zum Thema Bildung. Lernen bedeutet heute vor allem, komplexe Zusammenhänge zu verstehen und einordnen zu können.

4. Ausgewählte Trends

Vor allem aber ist die Zeit des Lernens heute nicht nach der Schulausbildung, dem Studium oder der Berufsausbildung beendet, vielmehr ist das „lebenslange Lernen“ heute in Bezug auf die Erwachsenenbildung Bestandteil unserer Persönlichkeitsentwicklung: Wir lernen, eigenverantwortliches Handeln und in der Flut von Informationen und Themen, mit denen wir konfrontiert werden, eigenverantwortlich zu selektieren.

Lernen findet nicht nur in klassischen Schulungsräumen statt, Lernformate verlagern sich zunehmend in die Welt, in der wir (auch zeitweise) „leben“, von Museen, über Bibliotheken, Arbeitsplätzen bis hin zum Waldlehrpfad und zu virtuellen Lernumgebungen können verschiedene Umgebungen als Lernort definiert werden.

Der moderne Begriff des Lernraums spannt somit den Bogen hin zur Architektur oder grundsätzlich dem physischen Raum, in dem Lernen stattfindet.

Die Erwachsenenbildung versteht unter Lernräumen ökonomische und soziokulturelle, ökologische und politische Gebilde, in denen Bildung stattfinden kann. Dazu zählen:

- Geschlossene und offene Räume
- Landschaften,
- geschichtliche Brennpunkte,
- touristische Attraktionen u.a.

Lernen in außerschulischen Lernorten sollte dabei

- ✓ handlungs- und praxisbezogen sein,
- ✓ einen breiten Interessenzugang ermöglichen,
- ✓ eine emotionale Beziehung zum Lernenden herstellen,
- ✓ ganzheitliche Bezüge ermöglichen,
- ✓ eine ästhetisch definierte Qualität aufweisen.

Diese Anforderungen müssen sich damit auch konzeptionell über die Infrastruktur und den Erlebnisraum ermöglicht werden.

Trend: Moderne Wissenschaft

In der Gesellschaft sind Veränderungen und Trends allgegenwärtig. Viele Bereiche unseres Lebens werden von digitalen Technologien geprägt. Wissen ist immer einfacher zugänglich, es entstehen neue Formen der Innovation, des Lernens und Forschens.

Moderne Wissenschaft zeichnet sich immer mehr durch ihren zunehmenden Praxisbezug aus. Kooperationen zwischen Bildungseinrichtungen und Unternehmen haben zum Ziel, anwendungsbezogene und praxisnahe wissenschaftliche Arbeit zu ermöglichen.

4. Ausgewählte Trends

Für die infrastrukturelle Entwicklung bedeutet dies, Bildungsräume und Strukturen zu schaffen, in der wissenschaftliche Arbeit und praxisnahe Anwendung miteinander verknüpft werden können.

Moderne Wissenschaft versteht sich dabei immer mehr als Sozialräume, Räume der Begegnung, in denen interdisziplinäre Forschungsdisziplinen aufeinandertreffen.

Bildung und moderne Wissenschaft sind damit auch auf politischer Gestaltungsebene mit Projekten wie das vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen geförderte Programm „Soziale Zusammenhalt“, in denen Bildung ins Zentrum lokaler und regionaler Entwicklungsstrategien gestellt wird.

Trend: Architektur als Erlebnis und Anlass für Reisen

Die Infrastruktur von Binz und Prora soll sich zum Markenzeichen der Binzer Bucht entwickeln. Die Infrastruktur kann die Binzer Bucht im gesamten touristischen Markenauftritt prägen. Die Optimierung der Ortsgestaltung kommt sowohl aus zielgruppenbezogener als auch aus atmosphärischer Sicht eine herausragende Bedeutung zu. Sie kann einen Ort maßgeblich prägen und zu einem Alleinstellungsmerkmal werden und beitragen.

Speziell die Entwicklung Proras kann durch Investitionen in Architektur dazu beitragen, das Image positiv aufzuladen, die Wiedererkennung zu steigern und damit das Erlebnis für Besucher:innen noch einmal erheblich zu steigern. Hierbei sind die Kontaktpunkte des Gastes entlang der Customer Journey zu berücksichtigen. Dabei sollten die verschiedene Kontaktpunkte des Gastes differenziert werden:

- Ankommen
- Entdecken
- Einkehren
- Begegnen

Das wahrgenommene Angebotsprofil Proras wird neben seinem Erlebniswert maßgeblich durch die Attraktivität der Infrastruktur geprägt und spiegelt sich in drei Qualitätsebenen wieder: Funktionalität, Atmosphäre und Profilbeitrag.

Eine attraktive Infrastruktur und Architektur nimmt dabei auf mehreren Wegen Einfluss auf die Wahrnehmung einer Destination:

- ✓ Sie bringt eine Destination ins Bewusstsein bei Investoren, Entwicklern und Betreibern
- ✓ Sie löst im Umfeld Nachahmungseffekte aus
- ✓ Sie rückt Prora ins Blickfeld der Reiseentscheidung der Gäste
- ✓ Sie schafft die Grundlage für ein positives Reiseerlebnis

Das Besuchserlebnis kann dabei durch eine gezielte Erlebnisgestaltung optimiert werden: Mit der Neugestaltung von Schlüsselinfrastrukturen, wie dem Baltic Sea Tower, der Land- und seeseitigen Anbindung, kann das Angebotsprofil Proras entsprechen des in Kapitel 3 skizzierten Markenkonzeptes geplant und gestaltet werden. Authentizität und Einzigartigkeit sind dabei wesentliche Erfolgsfaktoren in der Umsetzung. Die Architektur soll dabei durch interaktiven Austausch und neue Formen der Digitalisierung erlebbar gemacht werden.

5

Stärken und Schwächen



Quelle: instagram.com/ ostseebad.binz

Ostseebad Binz - Allgemein

STÄRKEN

- \+ Insellage (Inlands-Tourismus-Boom)
- \+ Direkte Lage an der Ostsee mit Verbindung zum Biosphärenreservat Rügen
- \+ Imageprägende Bäderarchitektur
- \+ Erlebbare Stadtstruktur mit Angebotsvielfalt für Gäste und Einheimische
- \+ Überwiegend gehobene Angebotsqualität
- \+ Die Insel Rügen als touristisch bekannter, flankierender Partner

SCHWÄCHEN

- \- Übermaß an unterschiedlichen Angeboten („Von allem ein bisschen“)
- \- Breitgefächerte Zielgruppen-Ansprache
- \- Veraltete Wegestruktur im Ortskern
- \- An einigen Stellen gestalterische und inhaltliche Zusammenhangslosigkeit zwischen den Infrastruktureinrichtungen









Ostseebad Binz - Basisinfrastruktur

STÄRKEN

+ Attraktives und gepflegtes Ortsbild in Alt-Binz
+ Erreichbarkeit per Bahn (auch ICE-Halt) – recht gute Taktung von und nach Stralsund – „Rasender Roland“ als tourist. Verkehrsmittel
+ Großflächige und gepflegte Grünanlagen
+ Attraktives und multifunktionales Haus des Gastes mit Nutzungsmöglichkeiten auch für Einheimische (z.B. Veranstaltungen, standesamtl. Hochzeiten, …) und örtliche Betriebe (B2B-Counter)
+ Seebrücke als Markenzeichen und Ankerattraktion mit ansprechender Illumination

SCHWÄCHEN

- Städtebauliche Disharmonie zwischen Alt-Binz und Rest – fehlende Einheitlichkeit im Orts- und Strandmobiliar
- Strandpromenade in die Jahre gekommen und mit geringem Erlebnischarakter
- Anreisequalität (per Bahn & PKW) ausbaufähig – geringe Serviceangebote und fehlende wahrnehmbare „Eingänge“
- Fehlende Thematisierung, Positionierung und Verbindungen der Grünflächen
- Fehlendes Mobilitätskonzept mit Vernetzung der Verkehrsträger und Sicherstellung Binnenmobilität
- Seebrücke als wesentliche Anlaufstelle für Gäste mit geringem Erlebniswert



https://www.ostseebad-binz.de/


https://www.ostseebad-binz.de/


PROJECT M



PROJECT M

Ostseebad Binz - Suprastruktur

STÄRKEN

- + Attraktive und imageprägende Bäderarchitektur
- + Breites Angebot an Hotels, Ferienwohnungen & Pensionen v.a. im Mittelklassesegment
- + Einzelne Top-Betriebe im Bereich Übernachtung und Gastronomie in Alt-Binz im Umfeld der Seebrücke
- + Umfassendes und touristisch orientiertes Angebot an Gastronomie, Einzelhandel und Dienstleistungen entlang der Hauptachse
- + Kunstmeile als Cluster von Kunsthandwerksbetrieben mit ausbaubarer Erlebbarkeit

SCHWÄCHEN

- - Mangelnde Qualität in der Beherbergungsstruktur in zentralen und attraktiven Lagen, speziell ab dem Arkona-Hotel an der Binzer Strandpromenade
- - Fehlendes Angebot attraktiver Spezialangebote wie thematisierte Nischen-, Boutique- und Designhotels
- - Wenige profilierte gastronomische Betriebe
- - Mittlere bis geringe Angebotsqualität im Einzelhandel entlang der Strandpromenade
- - Fehlende profilierte Wellness- und/oder Gesundheits-hotellerie unter Nutzung des Thermalwassers









Ostseebad Binz - Aktivitätsinfrastruktur

STÄRKEN

+ Breites Angebot an Aktivitätsmöglichkeiten – jedoch wenig profiliert
+ Ansprechende Spiel- und Sportgeräte im Außenbereich (Strandlage, Parks) – jedoch fehlende Thematisierung
+ Vielfältiges naturorientiertes Angebot im Umfeld (Granitz und Naturerbezentrum) – aber: Anbindung und Verknüpfung
+ Vielfalt an Veranstaltungsmöglichkeiten unterschiedlicher Kapazitäten (Kurplatz, HdG, Kulturbahnhof, Kurhaus Binz)

SCHWÄCHEN

- Optimierung des Aufenthaltserlebnisses im Strandbereich – Lösung über aktuellen Masterplan Strand (inkl. Möblierung)
- Unterauslastung des Kurhauses Binz und geringe Einflussnahme ggü. Betreiber
- Kein attraktives öffentlich zugängliches Bade- und SPA/Wellness Angebot
- Fehlendes attraktives öffentlich zugängliches Thermalangebot außerhalb des Hotelangebotes
- Insgesamt: keine klare und konsequente profilierte Zielgruppenansprache in der Aktivitätsinfrastruktur



https://www.ostseebad-binz.de/


https://www.ostseebad-binz.de/


PROJECT M



PROJECT M

Prora - Allgemein

STÄRKEN

- + Sehr umfassendes Flächenpotential
- + Übernachten in erster See Reihe mit jeweils nahezu gleicher Qualität: Strandzugang und Blickbeziehung Ostsee
- + Gestaltungsmöglichkeiten speziell in den „Zwischenbereichen“ und Freiflächen der Blöcke
- + Aufbereitung der Geschichte Proras in Museen und Ausstellungen (Nutzung der Geschichte) – insbesondere das Vorhaben PRORA Experience als Chance


https://www.baumwipfelpfade.de/nezr/


https://web4.deskline.net/binzerbucht/de/

SCHWÄCHEN

- - negativ geprägte Geschichte mit Herausforderungen bzgl. des Images – darum: klare Positionierung und Zielgruppenansprache nötig
- - Fehlende Marke mit positiver Zielgruppenansprache
- - Relativ weite Wege der Gäste zwischen den vorhandenen und geplanten Aktivitätsangeboten
- - Große Gebäudekomplexe mit komplizierter privater Eigentümerstruktur und geringer bis keiner Einflussnahmemöglichkeit der Gemeinde
- - Starke Monostruktur in der Nutzung der Bestands-gebäude – derzeit leerstehende Gebäudeteile
- - Stark differenzierte Ausrichtung zum Ostseebad Binz (erschwerte Vereinbarkeit der gemeinsamen Kommunikation)


https://de.wikipedia.org/wiki/Prora


PROJECT M

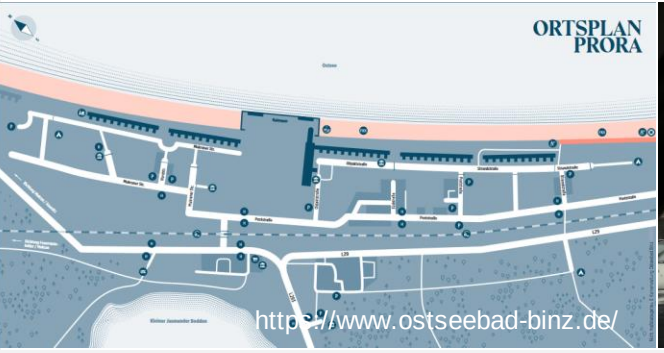
Prora - Basisinfrastruktur

STÄRKEN

- + Bau des Prora-Komplexes mit hohem Wiedererkennungswert
- + Abgegrenzte Lage und von ausreichend Freiflächen umgeben
- + Direkter Zugang zum Strand von allen Gebäudeteilen – jedoch teils weite Wege
- + Strandinfrastruktur vergleichbar mit dem Ostseebad Binz
- + Grünflächen und Spielplätze bereits in die Flächenstruktur eingearbeitet
- + Gute Erreichbarkeit mit PKW und öffentlichen Verkehrsmitteln (zwei Bahnhöfe)

SCHWÄCHEN

- - Kein ausgeprägtes „Zentrum“, da der Prora-Komplex sehr langgestreckt ist und sich in seinen einzelnen Einheiten aufteilt
- - Herausforderung: Binnenmobilität, aufgrund der weiten Wege zwischen Unterkunftsangeboten und Erlebnisbereichen
- - Keine zentrale Anlaufstelle für die Gäste - derzeit geringes Angebot an (öffentlichen) touristischen Serviceeinrichtungen – außer am Strand
- - Fehlendes Zusammenspiel der Einzelangebote









Prora - Suprastruktur

STÄRKEN

- + Sehr großes Übernachtungsangebot in den sanierten Gebäudekomplexen – größere Bandbreite an Qualitäten (von 2-4-Sterne)
- + Größere Beherbergungsstrukturen mit zentralem Management
- + Sehr ansprechende Jugendherberge in TOP-Strandlage
- + Beherbergung in direkter Verbindung zum Strand
- + Teilweise Aufteilung einzelner Einheiten an Beherbergung des Komplexes nach Zielgruppen = Grundlage für angedachte Ausrichtung und Zielgruppenansprache

SCHWÄCHEN

- - Wenig Flexibilität in der architektonischen Umgestaltung zur Schaffung individualisierter Raumstrukturen
- - Fehlende wirklich thematisierte und profilierte Angebote in Beherbergung, Gastronomie und Handel für die angestrebten Zielgruppen
- - Genereller Mangel an Einzelhandels- und Gastronomieangeboten in den Blöcken, da Monostrukturierung – weite Wege
- - Großer Mangel an touristisch orientiertem Einzelhandel
- - Kein Zusammenspiel der einzelnen Angebote – Zielgruppenkonflikte zu erwarten
- - Teils unsensibler Umgang mit der Geschichte von Prora bei der Ausrichtung und Namensgebung von Beherbergungsangeboten





Prora - Aktivitätsinfrastruktur

STÄRKEN

- \+ Potenzialflächen zur Erweiterung des freizeit-touristischen Angebotes
- \+ Nähe zum Naturerbezentrum und Feuersteinfelder als ergänzende naturbezogene Angebote
- \+ Einbettung des Komplexes in die Natur bzw. Kulturlandschaft mit Möglichkeiten der Inwertsetzung
- \+ Geplante Angebote in den vier Entwicklungsgebieten
- \+ Historischer Fokus auf die Geschichte Proras in Verbindung mit Kultur- und Weiterbildungsangeboten

SCHWÄCHEN

- \- Insgesamt fehlende Angebotsstrukturen im Aktivitätsbereich am Standort für die angestrebten Zielgruppen und die Profilierung als Resort
- \- Speziell: bislang kein öffentliches Erlebnis- bzw. Spaßbadeangebot am Standort
- \- Aktuell fehlende öffentliche Veranstaltungs-räumlichkeiten und Outdoor-Angebote am Standort
- \- In die Jahre gekommene Ausstellungsangebote zur Historie von Prora – aber: Abhilfe durch Masterplan "PRORA Experience" geplant


https://www.baumwipfelpfade.de/nezr/


https://www.welt.de/vermischtes/gallery116478335/Der-Baumwipfelpfad-von-Prora.html


http://www.proradok.de/


PROJECT M

6

Zieldefinitionen



Quelle: iOstseebad Binz

6. Zieldefinitionen

6.1. Hinführung

Gegenstand des Masterplans ist die **Positionsbestimmung** der **touristischen Infrastruktur** und des **Gesamterlebnisraumes** für das Ostseebad Binz, Prora und die Binzer Bucht in der Gesamtheit sowie die Ableitung einer **Umsetzungsstrategie mit Empfehlung**.

Die Zieldefinition zur Infrastrukturentwicklung in der Binzer Bucht erfolgt unter **Einbindung** der **Markenphilosophie** (gesamt und übertragen auf den jeweiligen Erlebnisraum), unter Berücksichtigung der Bedürfnisse von Gästen und Einheimischen sowie einer übergeordneten Entwicklungsperspektive. Die Zieldefinitionen tragen dazu bei, ein richtungsweisendes und abgestimmtes Infrastrukturkonzept für die Raumordnung, die Bauleitplanung sowie für kommunale Investitionen und als Rahmen für private Investitionen zu entwickeln.

Schwerpunkt der Betrachtung liegt in diesem Kontext auf den Erlebnisräumen **Ostseebad Binz** und **Prora**, gleichzeitig werden die Erlebnisareale **Granitz**, **Biosphärenreservat Rügen**, die **Feuersteinfelder** berücksichtigt und in den Gesamtkontext des Gesamtgebietes eingebunden. Eine klare Positionierung entsprechend der Markenkonzeption Binzer Bucht sowie eine schlüssige **Vernetzung** der einzelnen **Infrastrukturen** untereinander, soll konzeptionell und inhaltlich aus **Gäste-** und **Einwohnersicht** vorgenommen werden.

Diese Herangehensweise trägt nicht nur zu funktionalen Verbesserungen des Erlebnisraums und seiner Angebote bei, sondern schärft damit gleichzeitig das wahrgenommene **Marken-** und **Angebotsprofil** der Binzer Bucht innerhalb der Destination Rügen auf Gästeseite.

Die **Zieldefinitionen** wurden gemeinsam mit dem Auftraggeber in der Intensivklausur erarbeitet und basieren auf den Analyseergebnissen mit der erstellten Stärken-schwächen-Matrix, den Trendentwicklungen, der Markenphilosophie der Binzer Bucht und berücksichtigen die im **step2029** formulierten Ziele.

Die nachfolgende Zieldefinitions-Darstellung untergliedert sich in die drei Teilsegmente Gesamterlebnisraum, Erlebnisraum Ostseebad Binz und Erlebnisraum Prora. In einem extra Kapitel werden darüber hinaus die Granitz, der Golfplatz, die Feuersteinfelder und das Naturerbezentrum betrachtet.

6.2 Zieldefinitionen im Gesamterlebnisraum

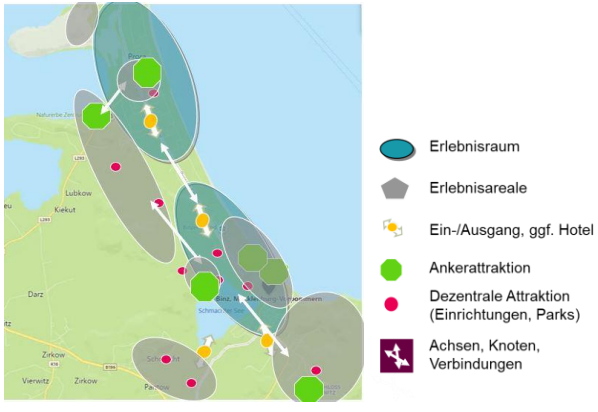
Für das angestrebte Profil und die zu erreichenden Ziel- und Anspruchsgruppen gilt es die wesentliche Schlüsselinfrastruktur darzustellen und zu analysieren. Auf Seiten **der öffentlichen Basisinfrastruktur** sind im Kern drei Angebote beziehungsweise Einrichtungen zu berücksichtigen, die im nachfolgenden in den Kontext der touristischen Zielbestimmung gesetzt wird: das **Ortsbild**, die **Mobilität** sowie die **Serviceeinrichtungen**.

6. Zieldefinitionen

Basisinfrastruktur: Ortsbild

Das Ortsbild ist geprägt durch Stadt- und Ortskerne bzw. Zentren, das Kurgebiet, die Zufahrten zum Ort und im Speziellen durch die Grünanlagen. Ziel sollte es sein, eine atmosphärisch und architektonisch-gestalterische Einheit zu schaffen, die sich für alle Akteure als schlüssiges Gesamtbild in hoher Qualität präsentiert.

Dafür wird ein Erlebnisraumkonzept entwickelt, das zum Ziel hat, die beiden wesentlichen Erlebnisräume Ostseebad Binz und Prora klar zu gliedern und attraktiv ausgestaltete Verbindungsachsen zwischen Ortsmitte und Einrichtungen herzustellen.



Mit Hinblick auf den Gesamterlebnisraum ist in der Siedlungsentwicklung der Binzer Bucht ein **baulich-räumliches Zusammenwachsen** der Siedlungsbereiche **Ortskern Binz** und **Prora** vorgesehen.

In der Übertragung auf die Erlebnisraumgestaltung gilt es Raumstrukturen festzulegen, die den Gästen Orientierung geben, sie lenken und damit das atmosphärische und gefühlte Erlebnis für Gäste und Einheimische unterstützen.

Basisinfrastruktur: Mobilität

Die **Mobilität** ist ein wichtiger Bestandteil im Kontext des Customer Journey und damit auch ein wichtiges Element touristischer Infrastrukturentwicklung.

Sie umfasst die **An- und Abreise**, die **Binnenmobilität** und die **wegegebundene Infrastruktur**. Die Mobilität ist ein Hauptschwerpunkt der Kurverwaltung des Ostseebads Binz für die zukünftige Ausrichtung Binzer Bucht und ihrer Teilräume. **Ziel** ist es, eine **gute Erreichbarkeit** vom **Ostseebad Binz** und **Prora** als auch der umliegenden **Ausflugsziele** sowie eine **gut funktionierende Binnenmobilität** zur Verbindung der Teilräume sicherzustellen.

6. Zieldefinitionen

In Anbetracht einer mittel- bis langfristigen Veränderung der Antriebstechnologie beim motorisierten Individualverkehr hin zu umweltfreundlicheren Alternativen, gilt es die sich abzeichnenden technischen Innovationen mit zu denken und auch das Ziel der Gemeinde zu einer höheren Energieeffizienz zu stützen.

Im Zuge der Konzeption ist elementar die Mobilität in der Binzer Bucht grundlegend zu optimieren und nachhaltiger auszurichten sowie alle Formen der Mobilität mit einzubeziehen. In Vorbereitung ist bereits eine **Neukonzeption des Rad- und Wanderwege-konzeptes** für die Binzer Bucht. Die Ergebnisse gilt es in ein übergeordnetes Mobilitätskonzept mit Betrachtung der Potenziale verschiedener Mobilitätsformen (Fahrrad, zu Fuß, ÖPNV, Elektromobilität insgesamt) einzubeziehen und die Wegeinfrastruktur zur Stärkung der innerörtlichen Mobilität zu nutzen.

Die festgehaltenen **Ziele** sind Ausdruck einer ganzheitlichen, zukunftsorientieren Strategie, die im **Einklang mit ökologischen Herausforderungen** gestaltet werden soll:

- Die gute und einfache Erreichbarkeit der Binzer Bucht und ihrer umliegenden Ausflugsziele sowie der Attraktionen in den Erlebnisräumen Ostseebad Binz und Prora, ist für den Einsatz aller Verkehrsmittel sicherzustellen; den privaten PKW, ebenso wie öffentliche Verkehrsmittel, das Fahrrad und das „Zu-Fuß-Gehen
- Stärkung einer barrierefreien und umweltfreundlichen Mobilität
- Verstärkte Digitalisierung der Verkehrsinformationen
- Maritime seeseitige Erschließung Schiff- und Bäderverkehr
- Etablierung von Car-Sharing-Angeboten im Ostseebad Binz und Prora, die zum Ziel haben, insbesondere eine bessere Verknüpfung der beiden „Orte“ zueinander herzustellen
- Die Elektromobilität geht einher mit der modalen Verlagerung. Binz und Prora widmen sich Car-Sharing-Angeboten.
- An zentralen, hochfrequentierten Stellen werden Park- und Ladeprivilegien sowie Mobilitäts-Hubs geschaffen
- Binz und Prora machen sich auf den Weg zu einer energie-effizienten Gemeinde und nutzen technische Innovationen.
- Binz und Prora werden eine barrierefreie Gemeinde, dafür werden Wohnvorhaben, Mobilitäts- und (digitale) Kommunikationssysteme barrierefrei ausgeführt; die Belange von mobilitäts-, seh- und hörgeschädigten Personengruppen finden Berücksichtigung (Inklusion)
- Das Fuß-, Spazier- und Wanderwegenetz wird fortlaufend ergänzt und ausgebaut; die Instrumente der Besucherlenkung lenken die Gästeströme und unterstützen die Dramaturgie der Erlebnisketten

6. Zieldefinitionen

- Verbesserungen der Radverbindungen in und zwischen Binz und Prora als auch die Anbindung an lokale und regionale Radwegenetze sorgen für verbesserte Infrastruktur; das Angebot wird durch Schutzhütten, Abstellplätze, Verleihangebote und Ladestationen ergänzt, es sind innovative Technologien anzudenken, so dass die Bedeutung weiter gesteigert wird
- Der Standard an primären und sekundären Verkehr (Regional- und Fernverkehr, PRESS) wird mindestens gehalten.
- Eine sinnvolle Steuerung, Lenkung und Leitung des Individualverkehrs wird gewährleistet
- Das Angebot wird um die maritime, seeseitige Erschließung zwischen Binz und Prora ergänzt

Basisinfrastruktur: Serviceeinrichtungen

Neben dem Ortsbild und der Mobilität unterstützen **Serviceeinrichtungen** das **Besuchserlebnis** und sind ein wesentliches **Kriterium** mit Hinblick auf das **Gästeerlebnis** und die **Gästezufriedenheit**. Die Serviceeinrichtungen berücksichtigen Gästeinformations- und Gästebetreuungseinrichtungen, Sanitäranlagen, aber zunehmend auch digitale Infrastruktur wie (kostenfreie) W-LAN Anbindungen.

Hier wird eine **ganzheitlich gedachte und integrierte Besucherinformation** und **Besucherlenkung** angestrebt, unter intensivem Einsatz der geeigneten digitalen Möglichkeiten (Details sind auch dem parallel erstellten Masterplan Digitalisierung zu entnehmen). Die Grundlagen zur Umsetzung finden sich im **Erlebnisraumdesign** beziehungsweise dem jeweiligen Zielerlebnisraum, welcher klare Erlebnisareale definiert und **Übergabepunkte** zwischen einzelnen Arealen und Übergänge schafft, wieder. Im step2029 findet sich das Ziel in der These, die **Reisenden** gut zu **lenken** und ihnen durch **Bereitstellung** von Informationen den Organisationsaufwand bei der Informationsbeschaffung zu reduzieren wieder.

Es wird angestrebt, eine **gemeindeweite Willkommens- und Besucherkultur** zu entwickeln, die durch Ortseingänge, Hinweise auf **Attraktionen** und (digitale) **Übersichts- und Informationstafeln** unterstützt werden, welche **strategisch wichtige und frequenzstarke Punkte** verbinden**.**

6. Zieldefinitionen

Wie die Bilder unten zeigen, werden bereits **digitale Outdoor Stelen** entlang der Küste, am Zugang zum Kurhaus betrieben. Aktuelle Veranstaltungen, die Angebote lokaler Gastronomiebetriebe sowie interessante Infos zur Ortshistorie werden auf den Touristinfo-Monitoren digital präsentiert.





Bereits jetzt findet man im Ostseebad Binz auch verschiedene **WLAN Hotspots**, die den Nutzern kostenfrei zur Verfügung stehen. Zusätzlich werden auch **WLAN Zugänge am Strand** und **im Kurpark** eingerichtet und **ausgebaut**.

Unter der Maßgabe von **Barrierefreiheit** und **Familienfreundlichkeit** wurden **Qualität** und **Kapazität** der öffentlichen Toilettenanlagen verbessert sowie die Rettungstürme entlang der Küste saniert.

Suprastruktur

Zur Suprastruktur zählen insbesondere das überwiegend privat betriebene Angebot wie **Beherbergung**, **Gastronomie**, **Einzelhandel**, **Dienstleistungen** und **Transport**.

Im Bereich der **Suprastruktur** kommt den **Beherbergungsbetrieben** und **Kliniken** eine wesentliche Bedeutung zu. Sie sind mittlerweile ein zentraler Kontaktpunkt für den Gast im Vorfeld des Besuches und oft zumindest mitentscheidend für die Wahl des Heilbades oder Kurortes. Damit einher geht ein **Bedeutungszuwachs** von **Versorgungseinrichtungen**, wie der Gastronomie, dem Einzelhandel und den (gesundheitsbezogenen) Dienstleistungen, die mit ihren Angeboten und Leistungen den **Erlebniswert im Ort** mit prägen.

Zu beachten ist insbesondere bei den Zielvorgaben für die Suprastruktur, dass die Binzer Bucht nicht nur Urlaubsreiseziel, sondern gleichzeitig auch **Heimat** und **Zuhause** für **Wirtschaft, Kultur und Bildung** sind. Dementsprechend kommt der **Versorgungs- und Nahversorgungsfunktion** auch für die Insel Rügen eine große Bedeutung zu. Außerdem ist eine attraktive und an den passenden Stellen gut funktionierende Strandversorgung von Bedeutung für eine hohe Gästezufriedenheit. Das vorliegende Strandentwicklungskonzept bietet hier eine gute Voraussetzung.

6. Zieldefinitionen

Suprastruktur: Beherbergung

Für den Bereich Beherbergung wurden in der Klausurtagung unter Einbindung step2029 die nachfolgenden übergeordnete **Zieldefinition** festgehalten:

- Erweiterung saisonaler Wohnungsangebote (Apartments, Boardinghouses mit hotelähnlichen Serviceleistungen o.ä.)
- Übernachtungsangebot: „Dämpfung" des Kapazitätsausbaus von Hotels und Pensionen bei gleichzeitiger Ausdifferenzierung von Spezialangeboten.
- gezielte Schaffung neuer segment- und themenbezogener Hotel- beziehungsweise Beherbergungskapazitäten, die den avisierten Markendefinitionen gerecht werden.
- Markenthema: Weitere Optimierung der Aufladungsthemen "Natur" (insb. Granitz), "Kulinarik" (Sternerestaurants, hochwertige Hotellerie v.a. im Ostseebad Binz).

Parallel zum Masterplan Infrastruktur wurden die **Masterpläne zur gezielten Entwicklung der Beherbergungsangebote und das Erlebnisraums Prora-Mitte** konzipiert, in deren Zuge eine detaillierte Analyse der Binzer Bucht vorgenommen und mit der avisierten Zielvorgabe der Zukunftssicherung 2030 verknüpft wird. Auf die diesbezüglichen Ergebnisse wird an dieser Stelle verwiesen.

Neben der Beherbergung finden auch das **gastronomische Angebot** und der **Einzelhandel** Berücksichtigung in der Zielentwicklung. Beide Bereiche erfüllen für **Bewohner:innen** wie **Gäste** eine **gleichermaßen wichtige Funktion**. Eine Herausforderung im in der Binzer Bucht insgesamt liegt in der „Unterversorgung des **gastronomische Angebots".** Dies spiegelt sich auch in den folgenden Leitzielen der Gastronomie und des Einzelhandels wieder.

- Generell: Stärkung der Versorgungsfunktion der Erlebnisräume Ostseebad Binz und Prora für das gesamte Gemeindegebiet und die Insel
- Ergänzung des Angebots um stärker profilierte und im Angebot spezialisierte Restaurants
- Schutz und Stärkung des Einzelhandels in den zentralen Versorgungsbereichen
- Vermeidung und Vorbeugung von Einzelhandelsagglomerationen im unbeplanten Außenbereich
- Weiterentwicklung der Strandversorgung in Binz und Prora
- Ergänzung des Angebots gesunder, regionaler und nachhaltiger (Bio-)Produkte
- Ergänzung von Gastronomieangeboten für Familien
- Räumliche Angebotsverteilung: Ausweitung des Gastronomieangebots im Bereich Prora

6. Zieldefinitionen

Aktivitätsinfrastruktur

Die **Aktivitätsinfrastruktur** bildet neben der Basisinfrastruktur und der Suprastruktur die **dritte Säule** der freizeit-touristischen Infrastruktur. Sie umfasst die Segmente Spiel und Sport, Kultur und Unterhaltung, Gesundheit und Wellness.

Zur Aktivitätsinfrastruktur können auch besondere Knotenpunkte der Wegeinfrastruktur gezählt werden (Bewegungsarenen) und die meist kommunal geführten **Schwimm- und Erlebnisbäder.**

In den Thesen des step2029 ist eine sehr starke Betonung auf den Kulturbereich gelegt. Die kulturellen Säulen wie die Tradition, Gemeindekultur und kulturelle Bildung sollen im Grundsatz als Basis der kommunalen Kulturpolitik dienen. Im Zuge der **Angebotsentwicklung** wird darüber hinaus betont, auch die **Einwohnerbelange** sicherzustellen und zu **berücksichtigen**.

Die nachfolgenden Zieldefinitionen systematisieren die Aktivitätsinfrastruktur in die drei Teilbereiche Spiel und Sport, Kultur und Unterhaltung sowie Gesundheit und Wellness:

Aktivitätsinfrastruktur: Spiel und Sport

Mit Hinblick auf den Teilbereich Spiel und Sport konzentriert sich die Zielsetzung auf eine Attraktivierung des Angebots für Kinder und Familien, daneben dient die zukünftige Planung des Freizeit-angebotes auch als touristisches Steuerungselement, so ist vorgesehen, durch eine räumliche Verteilung des Freizeit- und Aktivitätsangebotes ein stückweit den Fokus vom Ortskern des Ostseebads Binz zu nehmen:

- Fokussierung der Gemeindeausrichtung auf junge Familien mit kinder- und familienfreundlichen Angeboten (Demografie und Daseinsvorsorge)
- Kinder- und familienfreundliche "Verjüngung" von Angeboten
- Verstärkte räumliche Dezentralisierung des Freizeitangebotes, um die überstarke Konzentration auf den Ortskern Binz zu mindern

Aktivitätsinfrastruktur: Kultur und Unterhaltung

Die **Kulturangebote im Ostseebad Binz** und **Prora** stehen für zentrale Kulturangebote für die ganze Insel. **Die Museen und das NEZR sollen als Bestandteile und Anziehungspunkte für Bewohner und Reisende dienen**, darüber hinaus besteht das Ziel, **kulturelle Events wie Festspiele MV, Konzertsommer** zu fördern. Im Entwicklungsprozess soll die Schwerpunktsetzung auf den Ausbau an naturorientierten und aktiven Freizeitangeboten gelegt werden, die das Angebot „verjüngen“ und damit ebenfalls Kinder- und Familienfreundlichkeit fördern.

6. Zieldefinitionen

Aktivitätsinfrastruktur: Gesundheit und Wellness

Das Ostseebad Binz verfügt durch seine Lage über eine reiche Ausstattung an **natürlichen Heilmitteln**.

Dazu zählen das **Meerwasser** und die **jodhaltige Ostseeluft**, die **Rügener Heilkreide**, eine **Thermalsole-Quelle, die ausgeprägten Wald- und Natureareale** sowie die **überdurchschnittliche Sonnenscheindauer**.

Die nachfolgenden Zieldefinitionen sind Ausdruck des Bestrebens, die gesundheitlichen und gesundheitstouristischen Kompetenzen auszubauen und damit das Potential der **natürlichen Heilmittel des Standortes und der Destination Rügen insgesamt** besser auszuschöpfen. Gleichzeitig ist die Gesundheit auch ein wichtiges Markenthema, welches sich in der Positionierung, speziell des Erlebnisraumes Ostseebad Binz, aber auch in Ansätzen in Prora, widerspiegeln soll. Im Einzelnen:

- Optimierung der Profilierungsthemen "Gesundheit / Wellness" (Hochwertigkeit des Angebots)
- Ausbau zu einer umfassenden Gesundheitsinfrastruktur
- Prüfung und ggf. Verfolgung einer Entwicklung zum Heilbad bzw. Prädikatisierung von Prora im Kontext (Heil-)Wald und Natur
- Ausbau des Kompetenzfelds Gesundheit unter Nutzung ortsgebundener Heilmittel (Thalasso, Kreide, Sole, Wald)
- Verbesserung der (fach-)ärztlichen Versorgung
- Ausbau von Gesundheitsveranstaltungen: Wanderfrühling / -herbst, Anwendungen

6. Zieldefinitionen

6.3. Zieldefinition Erlebnisraum Ostseebad Binz

- ✓ **Ausrichtung:** Maritime Architektur, Bäderarchitektur, gelebte Tradition, Individualität, Vertrautheit, Abwechslung, Spannung, Kompaktheit
- ✓ **Ziel-Klassifikation:** 4* - 4*S
- ✓ **Themenfokus:** Baden & Meer, Genießen, Gesundheit, Kunst und Kulinarik, niveauvolle Regeneration in historischem Bäderambiente
- ✓ **Schlüsselprojekte:** Seebrücken-Verlängerung, Seeplattform, Kurhaus/Kurplatz, Saunalandschaft, Garten-Vernetzung und Attraktivierung, Bahnhof und See-Achse, Thema Müther, Welcoming (Ortseingänge, Anlaufstellen), Strandpromenade, Strände



Quelle: Instagram/Ostseebad.Binz


Quelle: Ostseebad.Binz


Quelle: Havel-Therme.de


Quelle: Instagram/Ostseebad.Binz



6. Zieldefinitionen

6.3. Zieldefinitionen Erlebnisraum Ostseebad Binz

Basisinfrastruktur: Ortsbild

Ziel ist eine **authentische Gestaltung** des **Ortsbildes** des Ostseebades Binz, welches dem angestrebten **Profil** als **maritimer Standort** gerecht wird und die Qualitäten des Standortes als Erholungs- und Rückzugsort hervorhebt.

Damit einher geht zunächst die **Betonung** der **Bäderarchitektur**, gleichzeitig ist auch vorgesehen, das **Thema Müther** zu profilieren und in der **architektonischen Entwicklung** zu berücksichtigen. Auf diese Weise wird ein Erscheinungsbild Hand in Hand mit der Infrastruktur entwickelt, die dem Erlebnisraum Ostseebad Binz ein klares Profil verleiht, das über die Bäderarchitektur hinaus geht und die **kleinteilige, gewachsene** und **individuelle Struktur** des Standortes zum Ausdruck bringt.

Das Ostseebad Binz und seine weiße Bäderarchitektur stehen symbolisch für Attribute wie **Sauberkeit**, **Sicherheit** und **Vertrautheit**. Weiterführendes Ziel ist es, die bestehende **städtebauliche Disharmonie** zwischen **Alt-** und **Neu-Binz** zu überwinden und auf diese Weise den gefühlten Erlebnisraum des Gastes zu erweitern und insgesamt zu attraktiveren. Mit der Promenade und der Bäderarchitektur kann der Ort ganz besondere Erlebnisse schaffen. Sie sind Kern des Markenbildes und **funktionalen Markennutzens**, welches niveauvolle **Regeneration in besonderen Ambiente** bietet.

Zu den ortsbildprägenden Einrichtungen zählen neben dem Stadt- und Ortskern auch Plätze, Parks- und Grünanlagen, wie der Kurpark, der Park der Sinne und der Schmachter See.

Schlüsseleinrichtungen und Zielsetzungen zur Attraktivierung des Ortsbildes Ostseebad Binz:

- **Seebrücke:** Verlängerung zur längsten Seebrücke Deutschlands und Erlebnissteigerung
- **Strandpromenade:** grundlegende Sanierung und Attraktivitäts-steigerung
- **Kurpark:** ergänzende gesundheitstouristische Inwertsetzung z.B. durch e-Health-Angebote an den Trainingsgeräten
- **Kurhaus und Kurplatz:** Ensemble-Entwicklung; Ziel: Entwicklung zum kulturellen und veranstaltungsbezogenen Zentrum von Binz
- **Müther:** Thema zur Profilstärkung nutzen, z.B. im Rahmen der Sanierung Strandpromenade oder in den Parks – Nutzung der studentischen Arbeiten
- **Grünraumvernetzung** zwischen Schmachter See, Kurpark und Park der Sinne
- **Strand:** Umsetzung des Strandkonzepts zur Minimierung von Nutzungskonflikten
- **Seeplattform:** Bau einer Seeplattform an der zu belebenden Entwicklungsachse Bahnhof – Arkona - Ostsee

6. Zieldefinitionen

Besonderer Fokus liegt auf einem Ausbau des Bereichs um die Hauptstraße und das **Kurhaus** herum, welches als **kulturelles und ökonomisches Zentrum** des Ostseebads entwickelt werden soll.

Basisinfrastruktur: Mobilität

Zielsetzung und **Herausforderung** im Bereich der Mobilität im Ostseebad ist es, eine **gute Erreichbarkeit** der Ziele im Ortskern zu gewährleisten und gleichzeitig die **Belastung des motorisierten Individualverkehrs** zu senken. Speziell für das Ostseebad Binz ist vorgesehen, durch die Verlängerung der Seebrücke und die Anbindung an den Inselschiffsverkehr und für Kreuzfahrtschiffe eine ganz neue Verkehrsoption zu schaffen. In den Fokus der Maßnahmen rücken auch die Einrichtung von Parkplätzen und sowie die eines digitalen Parkplatzreservierungssystems.

Daraus ergibt sich der folgende **Zielkatalog**:

- Anbindung der Seebrücke an den inselbezogenen Schiffsverkehr und die Kreuzfahrt
- Senkung der Zahl öffentlicher PKW-Parkplätze im Ortskern, unter Orientierung am Eigenbedarf von Wohn- und Gewerbeanliegern
- Ausweisung von Anliegermöglichkeiten
- Einrichtung von Kurzzeitparkplätzen in der Nähe öffentlicher Gebäude
- Einführung eines Parkplatzreservierungssystems während der Hauptsaison
- Ausbau der Preisdifferenzierung zwischen Parkangeboten in Zentrumsnähe und Großparkhäusern an den Ortseingängen
- Erhöhung der Parkkontrolldichte
- Ausbau des PKW-Parkangebots an den Rändern des Ortskerns
- Bau eines Systems an Parkhäusern in Ortsrandlage
- Schaffung eines Park&Ride-Shuttleangebotes für Parkhausnutzer

Wichtiges Element in der Mobilitätsinfrastruktur ist darüber hinaus der Reisebusverkehr des Erlebnisraumes. Die Ziele hierzu stellen sich wie folgt dar:

- Sicherstellen eines reibungsarmen Betriebs im Reisebusverkehr
- Einrichten eines Kurzzeitparkplatzes für Reisebusse in Zentrumsnähe
- Umsetzung einer Regelung für den Reisebusverkehr von Kreuzfahrtschiffgästen an der Seebrücke
- Einrichten eines Langzeitparkplatzes für wartende Reisebusse in der Ortsrandlage

6. Zieldefinitionen

Basisinfrastruktur: Serviceeinrichtungen

Wie in den Zieldefinitionen zum Gesamterlebnisraum dargestellt, betrachten die Serviceeinrichtungen insbesondere Gästeinformations- und Gästebetreuungseinrichtungen, Sanitäranlagen, sowie die ergänzende digitale Infrastruktur: Entsprechend der übergeordneten Zieldefinitionen ist auch und speziell in Binz eine ganzheitlich gedachte, digitale Besucherlenkung vorgesehen. Wie im Kapitel 6.2 dargestellt, sollen künftig über den gesamten Erlebnisraum verteilt, wie derzeit speziell am Zugang zum Kurhaus, digitale Outdoor-Stelen betrieben, die die Besucher über aktuelle Veranstaltungen, lokale Gastronomiebetriebe, sowie interessante Infos zur Ortshistorie digital informieren. Dieses Angebot soll insgesamt noch inhaltlich deutlich ausgebaut werden.

Schlüsseleinrichtungen: Haus des Gastes

Eine wesentliche Funktion kommt der **Besucherinformation** und dem **Gästeservice** zu, welche im Ostseebad Binz im Kern durch das **Haus des Gastes** erfüllt wird. Ergänzend dazu dient der **Info-Point** an der **Seebrücke** als **unterstützender Informationspunkt.**

Moderne und innovative Gästehäuser verstehen sich als „Welcome Center“, in welchen Aufenthaltsqualität, Service, Information und Veranstaltungserlebnis gleichermaßen geboten werden. In dieser Hinsicht fungieren moderne Häuser des Gastes als zentrale, generationenübergreifende Orte für Kommunikation und Information.

Sie sind in touristischen Orten zentrale, generationenübergreifende Orte für Kommunikation und Information und somit das „öffentliche Wohnzimmer“ des Ortes.

Das **Haus des Gastes in Binz** wurde noch weiter modernisiert. Die Inneneinrichtung wird/wurde markenkonform umgestaltet und renoviert, es ist der **Einzug einer Außenstelle der DB-Agentur** erfolgt.


Foto: TI Bad Nauheim


Foto: PROJECT M


Foto: PROJECT M

Die Bilderreihe zeigt hier in der Mitte einmal die bereits renovierte Räumlichkeit für die Außenstelle des Naturerbe-Zentrums, im rechten Bild ist die bereits realisierte Außenstelle des Standesamtes zu sehen. Eine „digitale Tourist-Information“, wie exemplarisch die im hessischen Bad Nauheim, vereint die Erwartungshaltung moderner Gäste an digitale und persönliche Serviceleistungen an einem Standort und schafft ein modernes Erscheinungsbild mit einer Kombination aus interaktiven Informations-Touchscreens, Bildschirmen und persönlicher Beratung. So könnte bspw. der zentrale Servicebereich im HdG stärker digitalisiert und modernisiert werden.

6. Zieldefinitionen

Suprastruktur

Die Suprastruktur im Ostseebad Binz ist geprägt von einer vielfältigen Beherbergungsstruktur auf der einen Seite und von der Gastronomie, dem Einzelhandel und dem Transport auf der anderen Seite. Die nachfolgenden Zieldefinitionen zeigen, dass insbesondere die **Qualität der suprastrukturellen Anbieter** bereichsübergreifend gesteigert werden soll.

Suprastruktur: Beherbergungsgewerbe

Im Kontext der Beherbergung schließt der definierte Erlebnisraum Ostseebad Binz an die übergreifende Zielsetzung an, das Beherbergungsangebot behutsam weiterzuentwickeln und zu ergänzen und eine **inhaltliche Ausdifferenzierung durch Spezialangebote** herbeizuführen.

Dabei wird, wie eingeführt, eine Ziel-Klassifikation von **4*-4*S** angestrebt, was Ausdruck einer klaren **Qualitätsoffensive** ist. Es sollen insbesondere auch **Thematisierungen** umgesetzt werden sowie **Boutique-Hotels**, aber auch **gesundheitsorientierte Hotelangebote** geschaffen bzw. ausgebaut werden.

Das Beherbergungsgewerbe nimmt damit eine maßgebliche Funktion in der Weiterentwicklung des Ostseebads Binz als Qualitätsdestination ein. Nähere Ausführungen sind dem gesonderten Masterplan Beherbergung zu entnehmen.

Suprastruktur: Einzelhandel und Gastronomie

Ein weiteres Teilsegment der Suprastruktur bilden der Einzelhandel und die Gastronomie. Die Zieldefinitionen im Bereich der Gastronomie sind ebenfalls Ausdruck eines Bestrebens, die Qualität zu steigern, andererseits auch durch eine spezialisierte Angebotsentwicklung noch stärker zielgruppengerechte Angebote zu schaffen:

- Ergänzung des Angebots um stärker fokussierte, spezialisierte Restaurants
- Orientierung an den Bedürfnissen von Familien einerseits aber auch gesundheitsbewussten und naturverbundenen Gästen andererseits
- Gewährleistung eines angemessenen Preis-/Leistungs-verhältnisses

Mit Hinblick auf den Einzelhandel sind speziell für den Erlebnisraum Ostseebad Binz die nachfolgenden Ziele festgelegt:

- Konzentration der Nahversorgung entlang der Haupt-verkehrsstraßen (Jasmunder Straße, Bahnhofstraße, Proraer Chaussee und Dünenstraße)
- Sicherung der breiten Nutzungsmischung im Einzelhandel und bei Dienstleistungen in den Erdgeschossbereichen des Zentrums
- Qualitätssteigerung im touristisch relevanten Einzelhandel (v.a. Bekleidung, Accessoires, Kunsthandwerk etc.

6. Zieldefinitionen

Aktivitätsinfrastruktur: Kultur und Unterhaltung

Die **Aktivitätsinfrastruktur** bildet neben der Basisinfrastruktur und der Suprastruktur die **dritte Säule** der Infrastruktur. Sie umfasst die Segmente **Spiel und Sport**, **Kultur** und **Unterhaltung**, **Gesundheit** und **Wellness** sowie die meist kommunal geführten **Schwimm- und Erlebnisbäder.**

Im step2029 ist für das Ostseebad Binz folgende übergreifende Zielsetzung für den **Kultur- und Unterhaltungsbereich** formuliert, die noch immer Gültigkeit besitzt:

Ergänzende Profilierung und klarere inhaltliche Ausrichtung von Kultur- und Veranstaltungshäusern: Eine besondere Funktion kommt hierbei dem Kurhaus und dem Kurhaussaal zu, welche für 350 Personen Platz finden und in Zukunft als Veranstaltungseinrichtung wieder stärker zu aktivieren.

Weitere Ziele verteilen sich auf die weiteren **Einrichtungen** in Binz und sind unter dem Ziel zusammengefasst, eine stärkere, sich ergänzende Profilierung und klarere inhaltliche Ausrichtung von Kultur- und Veranstaltungshäusern zu erreichen.

Zieldefinitionen einzelner (Schlüssel-)Einrichtungen:

- **Kurhaus:** Attraktivierung als Veranstaltungseinrichtung
- **Jagdschloss:** Nutzung für Klassik (Festspiele), Traditionsveranstaltungen, Mittelalterspektakel, Tagungen etc.
- **Kleinbahnhof:** Nutzung für Kleinkunst und Lesungen (mit Kulinarik) in Verbindung mit Bahnhof und Rasendem Roland
- **Haus des Gastes:** Nutzung für Tagungen, Kleinkunst, Comedy / Kabarett, Kreativangebote, Gesundheitsangebote
- **Müther-Turm:** Nutzung für Hochzeiten, Klassik, Tagungen
- **Löwenherz-Bühne:** Nutzung für Comedy, Poetry Slam, Kino

Daneben ist die **Stärkung** des **Angebots zur "Bäderarchitektur" / Architektur** im step2029 zum Ziel gesetzt und hat weiterhin Bestand:

- Bäderarchitektur als (ein) Leitthema
- Ggf. Schaffung eines Müther-Museums in Binz an einer geeigneten Stelle im Ort

6. Zieldefinitionen

Das Ostseebad verfügt über eine Reihe **an Outdoor-bezogenen Veranstaltungsflächen- und Einrichtungen** und setzt sich zum Ziel, diese stärker zu profilieren und baulich-infrastrukturell weiterzuentwickeln. Neben dem MZO-Strandbereich und der Festwiese an der Proraer Chausée, sollen vor allem auch die Schlüsseleinrichtungen Kurplatz/Seebrücke, Schmachter See und Kurpark einen Beitrag zur Veranstaltungsprofilierung leisten:

- **MZO-Strandbereich (4.000 Besuchende):** Nutzung für Beach-Sport
- **Festwiese (3.000):** Nutzung für Open Air Kino, Rock-/Pop-Konzerte, Festivals, Sportevents (Skate, Bikes), Public Viewing, Messen
- **Kurplatz (2.000) unter Einbeziehung der Seebrücke:** Nutzung als Schaufenster der Stadt mit kleinteiligem, charmantem Programm (Kaffeekonzerte, Klassik, Comedy)
- **Schmachter See (600):** Nutzung für Klassik, Lichtspiel/Kino auf dem See, Kunst-Markt, Markt mit regionaler Direktvermarktung Errichtung einer Seebühne
- **Kurpark:** Nutzung für den Weihnachtsmarkt (bereits umgesetzt)

Aktivitätsinfrastruktur: Gesundheit und Wellness

Für den Standort Ostseebad Binz wurde das Ziel gesetzt, die Profilierungsthemen "Gesundheit und Wellness" sowie "Baden und Strand" zu optimieren und speziell im Thema Gesundheit und Wellness ein zusätzliches Qualitätsangebot zu entwickeln.

Das Ostseebad Binz verfügt durch seine ausgezeichnete Lage über eine reiche Ausstattung an Natur(heil)mitteln. Dazu zählen das **Meerwasser** und die **jodhaltige Ostseeluft**, die **Rügener Heilkreide**, sowie die **Thermalsole-Quelle** Speziell am Standort Binz gilt es dafür das Kompetenzfeld Gesundheit unter der Nutzung der **ortsgebundenen Sole** sowie dem ergänzenden Thema Thalasso auszubauen. Eine weitere Überlegung ist die Prüfung einer Entwicklung hin zum Heilbad.

Zieldefinitionen ausgewählter Schlüsseleinrichtungen:

- **Kurpark:** Ausbau digitaler Gesundheit
- **Entwicklung** eines **Vital- und Gesundheitsresorts** zur Inwertsetzung der Sole-Quelle

6. Zieldefinitionen

Wesentliche Zielsetzung und Entwicklung im Erlebnisraum Ostseebad Binz ist die Schaffung einer komplett öffentlich zugänglichen attraktiven Erlebniseinrichtung der örtlichen Sole – derzeit nur als Hotelangebot nutzbar - am derzeitigen Standort des EWE-Geländes, als hochwertige Saunalandschaft mit Thermalwasserangebot und deutlichem Alleinstellungscharakter.


Quelle: redspa.de


Quelle: maz-online.de

Beispiele aus Island sowie die Haveltherme in Brandenburg geben einen Eindruck und Einblick der Gestaltung öffentlicher Saunalandschaften, die maßgeblich dazu beitragen könnten, das Ostseebad Binz als qualitative Gesundheitsdestination zu profilieren.

Aktivitätsinfrastruktur: Spiel und Sport

Im Kontext des Spielangebotes ist speziell mit Hinblick auf die Wohnumfeld-Qualität die Schaffung wohnungsnaher Verweil- und Begegnungsorte vorgesehen. Dazu ist vorgesehen auch in Binz Spielpunkte zu platzieren und damit die Qualität für Familien aufzuwerten. Speziell im Binzer Kurpark erfolgt derzeit eine Spielplatzsanierung. Die Bilder unten zeigen Beispiele aus der Praxis, hier in Bad Essen wie eine moderne Parkgestaltung aussehen kann.




Quelle: bad-essen.rhdbe.de/

Die dargestellten Zielmaßnahmen für den Ortsteil Binz tragen wesentlich zur Erlebnisraumentwicklung bei.

Nachfolgend wird zusammenfassend skizziert, wie sich der Erlebnisraum Binz durch die dargestellten Ziele und sich daraus abzuleitende Maßnahmen erweitern und qualitativ aufgewertet werden soll.

Aktuell: Erlebnisraum Ostseebad Binz

Potentialflächen	
1	Bahnhof: Attraktivierung
2	Bersteinklinik: Logis + Wohnen
3	Kurhaus und Kurplatz: Multifuktionsfläche mit Markthalle und Öffnung zum Kurhaus hin
4	Seebrücke: Verlängerung (Anlegestelle) und erg. Erlebnischarakter
5	Strand: Thematisierung und durchgängige Möblierung
6	Seeplattform in VerlängerungAchse Bahnhof Arkona
7	Kurpark: Attraktivierung und Gesundheitsangebote

Dezentrale Attraktionen	
1	Kurpark
2	Haus des Gastes
3	Müther Turm
4	Park der Sinne



Einrichtungen Ankerattraktionen	
1	Seebrücke
2	Kurhaus

6. Zieldefinitionen

6.4. Zielerlebnisraum Ostseebad Binz

Die Entwicklungsstrategie erfolgt grundlegend profil- und markenorientiert und wird demensprechend nach den Grundsätzen des **Erlebnisraumdesigns** konzipiert.

Der Erlebnisraum Ostseebad Binz soll möglichst systematisch zielgruppenbezogen auf Basis einer passgenauen markenkonformen Strategie (weiter)entwickelt werden. Entsprechend der dargelegten Zieldefinitionen gilt es insbesondere, den **Erlebnisraum Ostseebad Binz** als **maritimen Bäderstandort** zu profilieren. Die Erlebnisraumentwicklung wird durch die nachfolgenden Schlüsselentwicklungen und Vorhaben unterstützt:

Erlebnisareale

- **Alt-Binz** in Verlängerung bis zum Dünenpark als **Erlebnisareal** innerhalb des Erlebnisraums
- **Thematisierung und Profilierung** des Strands als eigenes Erlebnisareal

Potentialflächen und -Einrichtungen

- **Bahnhof:** Attraktivierung
- **Bernsteinklinik:** Entwicklung Logis und Wohnen
- **Gesundheitstouristische Inwertsetzung** des **Kurparks**
- **Seebrücke: Verlängerung** und **Erlebnischarakter**



Ankerattraktionen:

- **Vital- und Gesundheitsresort mit öffentl. Saunalandschaft** (in Verknüpfung mit Schmachter See) **Ausweitung** des **Erlebnisraums**
- **Kurhaus und Kurplatz** als Ensemble entwickeln

Übergeordnet: Garten-Vernetzung zwischen Kurpark, Park der Sinne (Schmachter See) - Wegeachse und ähnliche Einzelobjekte..

Verbindungsachsen:

- Neue **Verbindungsachse** zwischen **Bahnhof** und **Seeplattform**
- Aufwertung und **Profilierung** der **Achse** von der **Kunstmeile** zum **Schmachter See**
- **Quartierserschließung** an der **Achse Kurpark** zum **Müther Turm**

Zielerlebnisraum Ostseebad Binz



6. Bisherige Zieldefinitionen auf Basis Konversionsmanagement – Stand: vor der Entwicklung des Masterplans "Prora-Mitte"

Die **„Binzer Bucht“** steht als Marke im Bädertourismus mit hohem Beherbergungsstandard, Erlebniswerten und gut ausgebauter Infrastruktur. Merkmale, die im Moment vor allem durch das Traditionsbad Binz getragen werden.

Die Herausforderung in Prora liegt darin, innerhalb der Marke ein eigenes Profil mit positiver Assoziation für den Gast aufzubauen, der die Vorteile des Standortes sucht und eben nicht die gewachsenen Strukturen z.B. des Ostseebades sucht. Dadurch werden auch Konflikte und Kannibalisierungen in der Zielgruppen-ansprache vermieden.

Ziel ist es, Prora hinsichtlich möglicher Profilierungs-, Aufbau- und Ergänzungsthemen zu prüfen und darauf aufbauend die geeigneten Themen für die Vermarktung auszuwählen. Die Ziel-definitionen erfolgen auch für Prora nach der dargestellten Systematik in der Kategorisierung Basisinfrastruktur, Suprastruktur und Aktivitätsinfrastruktur, vor dem Hintergrund des Profils.

Basisinfrastruktur: Ortsbild

Mit Hinblick auf das Ortsbild in Prora ist angesichts der zahlreichen Entwicklungsvorhaben rund um das KdF-Seebad eine gute Linie zu finden, die die **Nachvollziehbarkeit der Prora-Historie** sicherstellt und gleichzeitig in die Zukunft gedacht ausgerichtet und das touristische Potential dieses historischen Ortes in Wert setzt. Dies geht einher mit dem festgehaltenen Ziel des step2029, das **Flächendenkmal unter Berücksichtigung der kulturellen und geschichtlichen Belange weiterzuentwickeln**.

Ausrichtung sieht für Prora eine zukunftsgerichtete Entwicklung vor, die das vorhandene Flächen-Potential unter Berücksichtigung der Historie und bestehender Entwicklungen in Wert setzt. Ziel ist es, sich ein Stückweit von der Vergangenheit zu lösen und aktiv ein neues sowie qualitativ hochwertiges einzigartiges Urlaubs-, Lebens- und Lernerlebnis, eine **einzigartige „prora experience“** zu entwickeln. Die Entwicklung „Prora Mitte“ hat zum Ziel, Prora zu einem neuen eigenständigen „Hot-Spot“ in der Binzer Bucht zu entwickeln und wird mit den **vier bereits geplanten Entwicklungsvorhaben** dazu beitragen, das Ortsbild maßgeblich aufzuwerten und zu attraktiveren:

- **Gestaltungsraum I „Projekt Seebrücke“:** zur Erweiterung des Erlebnisraums seeseitig und zum Aufbau eines neuen Images
- **Gestaltungsraum II „Kaimauer mit Meeresorgel, Lichtkunst und inszenierten Begegnungsflächen“:** Illuminierter Begegnungsraum und Eventveranstaltungsbereich rund um die Kaimauer zur Mobilisierung des touristischen Attraktivitäts-Potentials
- **Gestaltungsraum III „Moving & Nature Art“** zur Inszenierung der Waldflächen und Impulssetzung von Gesundheit, Erholung, Kunst und Lernen im *Kulturraum Wald* (Begrifflichkeit im Planungsprozess)
- **Gestaltungsraum IV Projekt „proraexperience“:** Umsetzung einer „digitalen Erlebniswelt“ mit zweitem Besucherzentrum, Wissensvermittlung, Verkauf, Vertrieb

6. Bisherige Zieldefinitionen auf Basis Konversionsmanagement – Stand: vor der Entwicklung des Masterplans "Prora-Mitte"

Der **Gestaltungsraum I „Projekt Seebrücke“** kann dazu beitragen**,** ein **markantes, weit sichtbares Merkmal** zu bilden und das **Image Proras** deutlich zu **prägen und aufzuwerten**. Die aufstrebende Tourismusdestination Prora ist bislang seeseitig nicht angebunden. Gleichzeitig gelten für die Planung einer Seebrücke in der Mitte Proras spezielle Anforderungen: Die Seebrücken-Architektur kann sich nicht von dem „besonderen Ort“ mit seiner **imageprägenden Historie** loslösen, was das gezielte Setzen gestalterischer Bezugspunkte und Kontraste erfordert.

Der verfügbare Raum der Uferzone (**Gestaltungsraum II „Kaimauer mit Meeresorgel, Lichtkunst und inszenierten Begegnungsflächen“)** wird als besondere Chance wahrgenommen, den Erlebnisbereich der Seebrücke landseitig zu erweitern und durch weitere Erlebnisangebote zu ergänzen, in diesem Projekt angedacht, durch das Thema Licht und Klang, das den Ort inszeniert und das Aufenthaltserlebnis maßgeblich in Wert setzt.

Der **Gestaltungsraum III „Moving & Nature Art“** hat zum Ziel, die circa 12 ha. großen Waldflächen unter der Maßgabe eines schonenden Umgangs touristisch nutzbar zu machen. Konkretes Ziel ist es, den **gewachsenen Naturraum in Teilen zu erhalten** und so weiterzuentwickeln, sodass eine **naturverträgliche Nutzung mit hohen touristischen Effekten** möglich ist.

Die Überlegungen der Zielpapiere zielen darauf ab, neue Angebote im Bereich eines generationsübergreifenden Natur- und Aktivtourismus zu schaffen, den Kultur-Tourismus zu stärken und die Markenausprägung Proras zu stützen.

Der **Gestaltungsraum IV Projekt „proraexperience“** hat die **Umsetzung einer „digitalen Erlebniswelt“** zum Ziel, die anders als viele andere, klassische digital-touristische Angebote, die Besucher und Besucherinnen nicht mit Informationen überschwemmt, sondern sie dazu animieren soll, **interaktiv** in Austausch zu treten und durch **neueste Technologien** aus den Bereichen **Virtual Reality**, **Augmented Reality** und 3D-Modellierung Proras **Vergangenheit, Architektur, Landschaft** und **Natur auf neue Art erlebbar zu machen.**

Die vier dargestellten Projektvorhaben werden maßgeblich dazu beitragen, das Ortsbild von Prora aufzuwerten. Im Zuge des Maßnahmenkatalogs werden die vier Maßnahmen noch einmal aufgegriffen und eingeordnet.

6. Bisherige Zieldefinitionen auf Basis Konversionsmangement – Stand: vor der Entwicklung des Masterplans "Prora-Mitte"

Basisinfrastruktur: Mobilität

Im Grundsatz ist vorgesehen, die gute Erreichbarkeit von Prora zu sichern, doch dabei nicht nur den motorisierten Individualverkehr im Fokus zu haben.

Für den MIV hält der step2029 zwei Kernentwicklungen fest, die nach wie vor gelten:

- Schaffung eines neuen Knotenpunktes L29 / Poststraße auf Höhe Prora Ost/Block II
- Ausbau der L29 / Poststraße auf Höhe MZO-Gelände

Weitere Entwicklungen Prora spielen auch für den **gesamten Inselverkehr** eine wichtige Rolle:

- Verbesserung der Taktabstimmung mit dem öffentlichen Inselverkehr zur Aufwertung und Erleichterung der Gäste-Anreise per ÖPNV
- Verbesserung der Prora-Anbindung an das inselweite ÖPNV-Netz, u.a. durch weitere Bushaltestellen
- Einrichtung von ÖPNV-Linienverbindungen per Schiff – dazu: Entwicklung der Seebrücke Prora mit einem Anleger

Suprastruktur: Beherbergung

Prora ist in der jüngeren Vergangenheit immer stärker in den Fokus des Beherbergungsmarktes gerückt. Die bereits fertigen Prora-Solitaire Apartments bieten Ferienwohnungen in erster Strandlage. Angelagert an das „Centrum Prora“ - und gleichzeitig mit Verbindung zu den Ferienwohnungen - ist ein weiteres Hotel mit etwa 210 Gästezimmern geplant.

Die avisierte **Qualitätsoffensive der Gastgeberstruktur** soll auch in Prora Einzug halten: Abgestimmtes Ziel ist es, auch hier eine Ziel-Klassifikation von **4*** zu erreichen.

Insgesamt sollte auch bei den weiteren Angeboten an die Ausrichtung als Ferienresort unter Berücksichtigung der definierten Zielgruppen der Adaptiv-Pragmatischen und der Expeditiven gedacht werden. Details sind im Masterplan Beherbergung nachzulesen.

Suprastruktur: Einzelhandel und Gastronomie

Die Zieldefinitionen Proras im Kontext des Einzelhandels ergeben sich vor allem aus dem Bedarf, das Angebot an die demographische Entwicklung anzupassen:

- **Anpassung des Angebotsumfangs im periodischen Bedarfssegment** an die wachsende Bevölkerung des Ortsteils

6. Bisherige Zieldefinitionen auf Basis Konversionsmanagement – Stand: vor der Entwicklung des Masterplans "Prora-Mitte"

- **Konzentration der Nahversorgung** im Bereich der Post- und Strandstraße
- **Ausweitung des Gastronomieangebotes** in Prora
- **Angebotsqualität**: Sicherung eines angemessenen Preis- / Leistungsverhältnisses

Aktivitätsinfrastruktur: Kultur und Unterhaltung

Für Prora ist bereits im step2029 festgelegt, das entstehende Angebot hinsichtlich möglicher Profilierungs-, Aufbau- und Ergänzungsthemen zu prüfen und darauf aufbauend eine Auswahl der geeigneten Themen für die Vermarktung zu treffen. Die Herausforderung besteht darin, Prora inhaltlich und stärker erlebnisorientiert weiterzuentwickeln und dabei das kulturelle und geschichtliche Erbe dieses Standorts zu sichern.

Die angestrebten Planungen rund um das Vorhaben "**Prora-Mitte**", welches die Teilbereiche Seebrücke, Kaimauer mit Meeresorgel, Lichtkunst und Begegnungsfläche, Prora Moving & Nature Art und die virtuelle Inszenierung des Waldraums zur #proraexperience" umfasst, trägt maßgeblich dazu bei, Prora als **Standort** für **Erlebnis und Unterhaltung** zu positionieren.

Zur **Sicherung** und **Berücksichtigung** der **kulturellen** und **geschichtlichen Belange** ist die **Sicherung der Nachvollziehbarkeit der Prora Historie** vorgesehen.

Dazu tragen insbesondere die nachfolgenden Zielsetzungen bei:

- Sicherung eines Dokumentationszentrums Prora
- Fortführung der Ausstellungen zu Prora

Dafür ist vorgesehen, die Dokumentationszentren in einen Teilbereich des Block V zusammenzuführen und damit inhaltlich zu bündeln.

Aktivitätsinfrastruktur: Spiel und Sport

Der Ausbau der Aktivitätsinfrastruktur in Prora geht einher mit der Zielvision, Prora zu einem eher auf Aktivität ausgerichteten Erlebnis-Resort zu entwickeln und damit eine klare inhaltliche Abgrenzung zum Ostseebad Binz zu schaffen, wo vor allem die Tradition, Kultur und das Thema Gesundheit in den Vordergrund gerückt wird.

Im step2029 ist bereits eine Zielsetzung im Kontext der Aktivitätsinfrastruktur festgehalten, die dieses Vorhaben unterstützt:

- Ergänzung von Spielplätzen im Bereich Prora

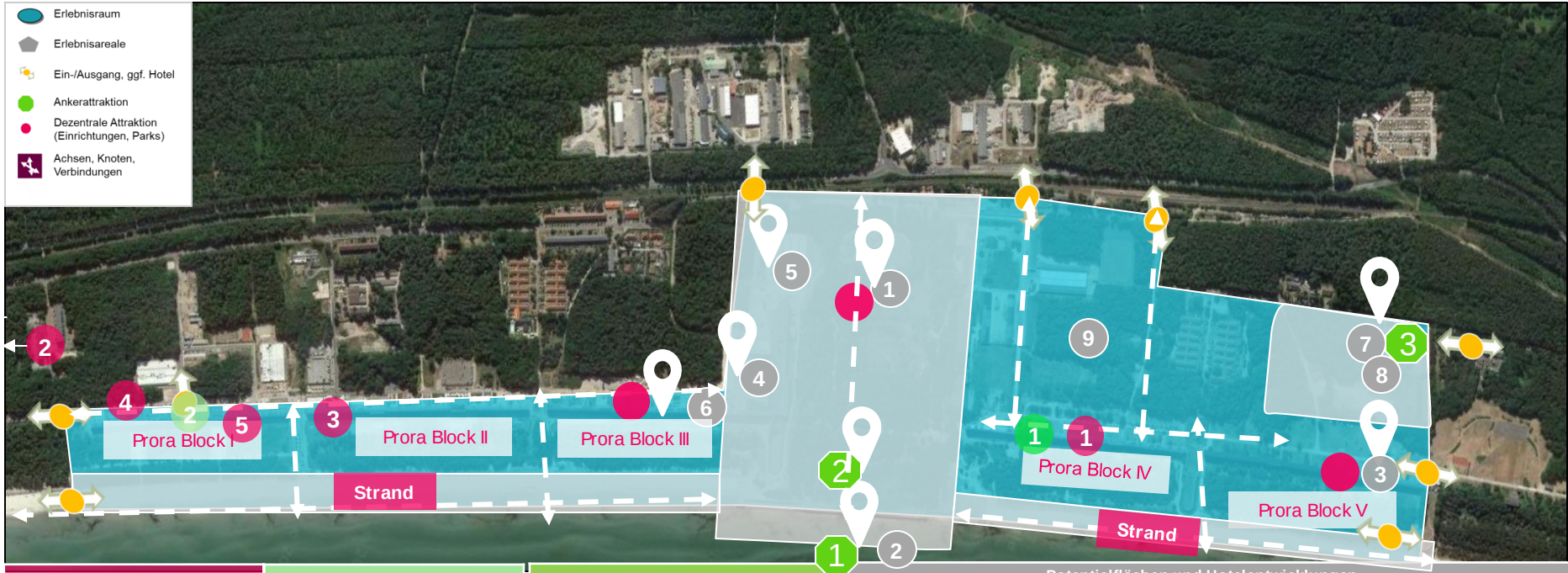
Die nachfolgenden Erlebnisraumdarstellungen skizzieren den Zustand und darauf folgend die geplanten Veränderungen rund um Prora.

Bisherige Zieldefinitionen auf Basis Konversionsmanagement - Erlebnisraum Prora gegenwärtig

Potentialflächen	
1	Gestaltungsraum “Mitte Prora”
2	Seebrücke mit Uferzone
3	Dokumentationszentrum
4	Ostseeresort - Hotel
5	OstseeResort - center
6	OstseeResort- strandresidenzen
7	Fläche für ergänzende Freizeitnutzungen



Bisherige Zieldefinitionen – Ursprünglicher Zielerlebnisraum Prora vor dem Masterplan "Prora-Mitte"



Apartments Prora	
1	Prora Solitaire
2	Dünenresidenz Neues Prora
3	Novasol Prora
4	Prora Platinum Penthouse
5	Strandresort Prora

Hotels Prora	
1	Mariandl am Meer
2	Dormero Strandhotel

Einrichtungen Ankerattraktionen	
1	Seebrücke mit Meeresorgel und Lichtkunst
2	Neue Kaimauer
3	Themen Family Hotel mit Aqua Park als modernes Erlebnisbad

Potentialflächen und Hotelentwicklungen	
1	Gestaltungsraum "Mitte Prora": Moving & Nature Art
2	Gestaltungsraum "Mitte Prora": Seebrücke mit Meeresorgel und Lichtkunst
3	Dokumentationszentrum
4	Ostseeresort - Hotel
5	OstseeResort - center
6	OstseeResort- strandresidenzen
7	Aqua Park als modernes Erlebnisbad
8	Themen- und Family Hotel Prora
9	Beach Hotel Prora

Apartments = Gewerbliche Wohnungen mit größeren Kapazitäten

6. Bisheriger Zielerlebnisraum auf Basis Konversionsmanagement

6.6. Zielerlebnisraum Prora

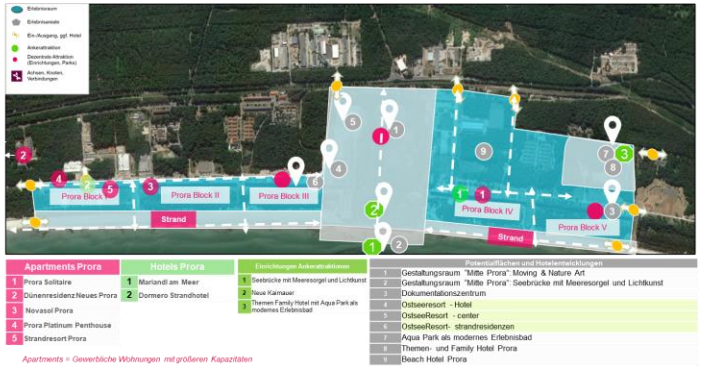
Entwicklungsziel:

Klar **strukturiertes** und **organisiertes Resort** mit einem **vollständigen Service-Design.**

Die Erlebnisraumentwicklung in Prora ist durch folgende Teilentwicklungen gekennzeichnet:

Gestaltungsraum Mitte Prora

- **Gestaltungsraum I „Projekt Seebrücke“:** Bau einer zur Erweiterung des Erlebnisraums und neuer Image Strahlkraft
- **Gestaltungsraum II „Kaimauer mit Meeresorgel, Lichtkunst und inszenierten Begegnungsflächen“:** Illuminierter Begegnungsraum und Eventveranstaltungsbereich rund um die Kaimauer zur Mobilisierung des touristischen Attraktivitäts-Potentials
- **Gestaltungsraum III „Moving & Nature Art“** zur Inszenierung der Waldflächen und Impulssetzung von Gesundheit, Erholung, Kunst und Lernen im *Kulturraum Wald* (Begrifflichkeit im Planungsprozess)
- **Gestaltungsraum IV Projekt „proraexperience“:** Umsetzung einer „digitalen Erlebniswelt“ mit zweitem Besucherzentrum, Wissensvermittlung, Verkauf, Vertrieb



Erlebnisareale

- **Profilierung** des **Strands** (Thematische Differenzierung zu Binz herstellen)

Verbindungsachsen:

- Strandeingänge

Potentialflächen

- Gestaltungsraum Mitte Prora mit den vier Teilprojekten
- Dokumentationszentren (Einzug in Prora Block V)
- Binzprora OstseeResort mit den drei Teilprojekten
- Aqua Park Prora als erlebnisorientiertes Freizeitbad mit umfassendem Allwetterangebot

Ankerattraktionen

- Seebrücke mit Meeresorgel und Lichtkunst
- Neue Kaimauer
- Themen Family Hotel mit Aqua Park Prora

6. **Parallel:** Entwicklung Masterplan "Prora-Mitte"

6.6. Entwicklungsprozess Masterplan PRORA MITTE

Entwicklung eines detaillierten Masterplans für Prora-Mitte unter dem Namen **„Prora Experience“** mit den Bestandteilen:

- Darstellen einer Vision und Mission
- Entwicklung von drei touristischen Kernleistungen
- Ausarbeitung zentraler Umsetzungsmaßnahmen zum Erreichen der Ziele im Kontext der drei touristischen Kernleistungen
- Erweiterung und Konkretisierung der Gestaltungsräume in Prora und Definition dazugehöriger Umsetzungsmaßnahmen

➢ **Die neu und weiterentwickelten strategischen Ziele und Erkenntnisse gilt es in den Zieldefinitionen des Gesamtmasterplans Infrastruktur zu berücksichtigen und zu aktualisieren**

➢ **Die daraus resultierenden Änderungen hinsichtlich der Zieldefinitionen werden auf den folgenden Seiten dargestellt**

➢ **WICHTIG: nicht alle Zieldefinitionen sind betroffen – primär Veränderungen der Gestaltungsräume**

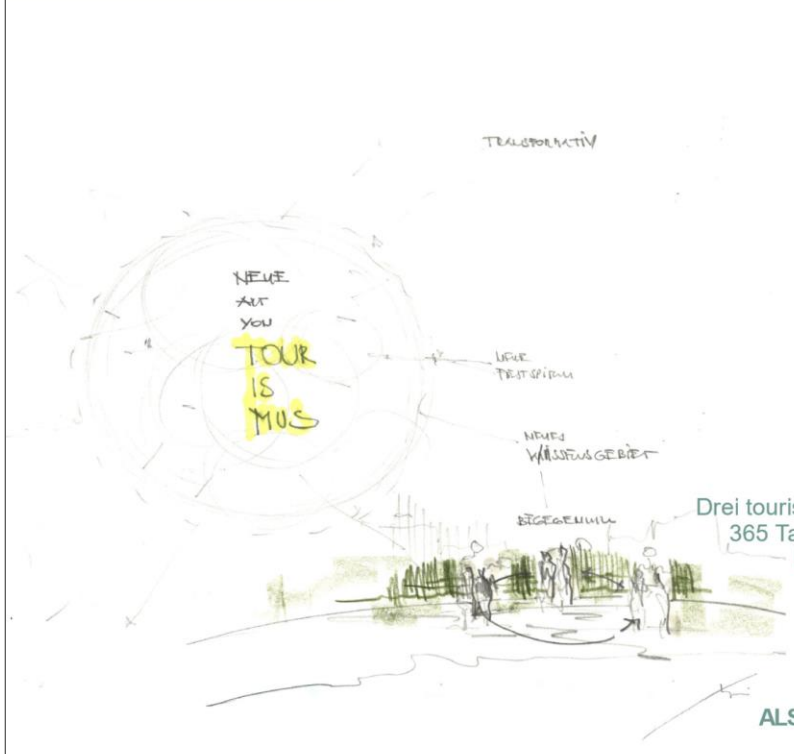
➢ **Weiterhin relevante Zieldefinitionen:**

- *Mobilität*
- *Gastronomie und Einzelhandel*
- *Beherbergung*
- *…*



6. **Parallel:** Entwicklung Masterplan Prora Mitte

DIE VISION



Drei touristische Kernleistungen der Prora Experience, die an 365 Tagen im Jahr 24/7 regeneratives Leben in der Binzer Bucht bieten und eine Botschaft an Europa senden.

> REGENERATIVE ARCHITEKTUR ALS MARITIMES ARCHITEKTURERLEBNIS

> KREATIVES LERNEN UND ERFORSCHEN ALS INNOVATIVES MICE-TOURISTISCHES ANGEBOT

> ATMOSPHÄREN FÜR WERTVOLLE BEGEGNUNGEN ALS KÜNSTLERISCHE EVENT- UND FESTIVALLOCATION

6. Aktualisierte Zieldefinitionen

6.9. Zielerlebnisraum Prora *(bisheriger Stand vgl. Punkt 6.5.)*
Entwicklungsziel)

„Prora Experience“ – eine prototypische Seestadt der Zukunft als Landmark mit überregionaler Strahlkraft für regeneratives Leben in der Binzer Bucht und den drei folgenden Kernleistungen:

- *Regenerative Architektur als maritimes Architekturerlebnis*
- *Kreatives Lernen und Erforschen als innovatives MICE-touristisches Angebot*
- *Atmosphäre für wertvolle Begegnungen als künstlerische Event- und Festivallocation*

Erlebnisareale

- Strandbereich / Ostseeufer
- Prora Mitte
- Waldareale im hinteren Bereich

Potentialflächen und -Einrichtungen

- Strandbereich
- Marktplatz mit Kaimauer
- Waldbereich zwischen Strand und Gebäudeblöcken
- Gebäudeblöcke *(nicht Teil des Masterplan Prora Mitte)*
- Seestadtbereich *(nicht Teil des Masterplan Prora Mitte)*
- Waldgebiete im hinteren Bereich *(nicht Teil des Masterplan Prora Mitte)*

Ankerattraktionen (Umsetzungsmaßnahmen)

- Baltic Sea Tower *(Teil der Baltic Sea Bridge*)*
- Welcome Center Water World *(Teil der Baltic Sea Bridge*)*
- Landseitige Anbindung: Promenadendeck *(Teil der Baltic Sea Bridge*)*
- Seeseitige Anbindung: Seebrücke – „Land on Water“*(Teil der Baltic Sea Bridge*)*
- Kunst & Kulturwald
- Baltic Sea Campus
- Baltic Sea Lab
- Museumszone
- Wassersporthub - „Cold Hawaii – 3.0“

Verbindungsachsen:

- Baltic Sea Bridge als Verknüpfung verschiedener Ankerattraktionen und zentrales Erlebnis Proras

6. Aktualisierte Zieldefinitionen – Weiterentwicklung der Gestaltungsräume

***Wiederholung:* bisher 4 Gestaltungsräume**

Gestaltungsraum I „Projekt Seebrücke“

Gestaltungsraum II „Kaimauer mit Meeresorgel, Lichtkunst und inszenierten Begegnungsflächen“

Gestaltungsraum III „Moving & Nature Art“

Gestaltungsraum IV Projekt „proraexperience“

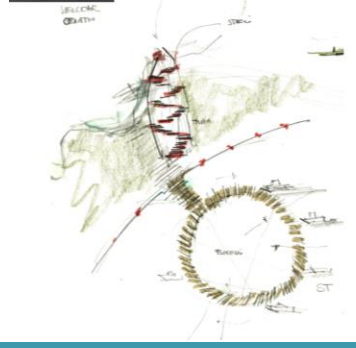
Weiterentwicklung im Prozess des Masterplan Prora Mitte

Baltic Sea Bridge

- **Baltic Sea Tower***
- **Welcome Center***
- **Markplatz/Kaimauer**
- **Landseitige Anbindung –** Promenadendeck*
- **Seeseitige Anbindung –** inkl. Seebrücke
- **Kunst & Kulturwald**
- **Baltic Sea Campus inkl. Baltic Sea Lab***
- **Museumszone**
- **Wassersporthub***
- **Seestadt****
- **Waldareale****
- **Gebäudeblöcke****

**Erweiterung: neue. Umsetzungsmaßnahmen und ergänzende Maßnahmen (Details vgl. Masterplan Prora Mitte)*
*** Im Prozess Prora Mitte definierte, aber nicht detailliert erarbeitete Gestaltungsräume*

6. Aktualisierte Zieldefinitionen – Gestaltungsraum I



Gestaltungsraum I „Projekt Seebrücke“

„Projekt Seebrücke“ kann dazu beitragen**,** ein **markantes, weit sichtbares Merkmal** zu bilden und das **Image Proras** deutlich zu **prägen und aufzuwerten**. Die aufstrebende Tourismusdestination Prora ist bislang seeseitig nicht angebunden. Gleichzeitig gelten für die Planung einer Seebrücke in der Mitte Proras spezielle Anforderungen: Die Seebrücken-Architektur kann sich nicht von dem „besonderen Ort“ mit seiner **imageprägenden Historie** loslösen, was das gezielte Setzen gestalterischer Bezugspunkte und Kontraste erfordert.

Seeseitige Anbindung - inkl. Seebrücke

Die seeseitige Anbindung schafft die Verbindung von Land (Marktplatz) und Meer. Sie ist die seeseitige Verbindung Richtung Binz und Saßnitz und der zentrale Punkt der Binzer Bucht (Nabelfunktion). Sie soll als Water-Landmark mit einzigartigem Brückenkopf der „Baltic Sea Bridge“ eine starke Wirkung haben, dass sie begehrtes Ziel eines jeden Besuch(er)s in Prora und in der Binzer Bucht sein wird. Die Seebrücke ist eine maritime Verbindung zu Mukran und anderen attraktiven Urlaubsorten auf Rügen sowie über die Binzer Bucht hinaus („Seebrücke in den Ostseeraum“). Land on Water ist ein prototypisches, schwimmendes Konferenzzentrum und eine Parkanlage am Wasser, das geschützt von der Baltic Sea Bridge, fast wie ein zukunftsfähiges schwimmendes Stadtviertel erscheint. Best Practice & Moodboard: Oceanix Busan, Oceanix/BIG-Bjarke Ingels Group

6. Aktualisierte Zieldefinitionen – Gestaltungsraum II



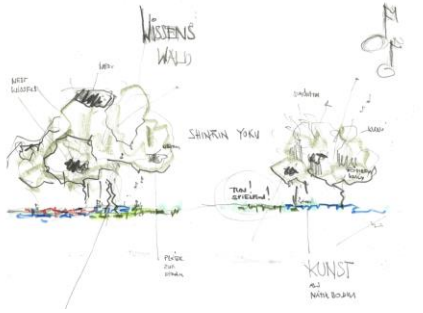
Gestaltungsraum II „Kaimauer mit Meeresorgel, Lichtkunst und inszenierten Begegnungsflächen“

Der verfügbare Raum der Uferzone (**Gestaltungsraum II „Kaimauer mit Meeresorgel, Lichtkunst und inszenierten Begegnungsflächen“)** wird als besondere Chance wahrgenommen, den Erlebnisbereich der Seebrücke landseitig zu erweitern und durch weitere Erlebnisangebote zu ergänzen, in diesem Projekt angedacht, durch das Thema Licht und Klang, das den Ort inszeniert und das Aufenthaltserlebnis maßgeblich in Wert setzt.

Markplatz/Kaimauer

In der Unterführung der Kaimauer ist ein Wassersportverleih und eine Wassersportschule für Clinics (Kurse) eingerichtet. Der neue Wassersport-Hub von Prora nutzt die in Insiderkreisen bereits bekannten optimalen natürlichen Voraussetzungen, die die Binzer Bucht schon heute insbesondere für Surfer zu einem interessanten Spot macht. Es entsteht ein ganzjährig attraktiver Wassersportort mit hervorragender Infrastruktur, mit Workation- und Lernangeboten, die neben reinen Surf-, SUP- und Seekajakkursen auch die Themen Bootsbau und Boarddesign bespielen. Der Wassersport-Hub wird ein Ort, der der Szene Möglichkeiten zur Partizipation bzw. für Impulse zur Weiterentwicklung des Hubs bzw. Proras (u.a. Handwerk Bootsbau, DIY) gibt. Das trägt nachhaltig zum Gesamtimage wie auch der Angebotsvielfalt vor Ort bei - Kommunikationswert ("Ort à la Cold Hawaii 3.0").

6. Aktualisierte Zieldefinitionen – Gestaltungsraum III



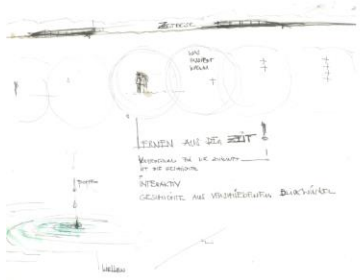
Gestaltungsraum III „Moving & Nature Art“

Der **Gestaltungsraum III „Moving & Nature Art“** hat zum Ziel, die circa 12 ha. großen Waldflächen unter der Maßgabe eines schonenden Umgangs touristisch nutzbar zu machen. Konkretes Ziel ist es, den **gewachsenen Naturraum in Teilen zu erhalten** und so weiterzuentwickeln, sodass eine **naturverträgliche Nutzung mit hohen touristischen Effekten** möglich ist.

Kunst & Kulturwald

„Moving & Nature Art“ setzt an zentraler Stelle in Prora Mitte Impulse für Sensorik, Bewegung und Lebensqualität. Sie befördert Kunst, Kreativität und kulturelles Schaffen. „Moving & Nature Art“ ergänzt das nahe gelegene Naturerbe-Zentrum als REAL-LABOR, ermöglicht eine aktive und verträgliche Inanspruchnahme des Waldes, verbunden mit Lerneffekten über den Lebensraum Wald. Es erhält den über die Jahre entstandenen Naturraum und schafft ein verbindendes Element in Prora Mitte. Ergänzung und Komplettierung von Themenbereichen, die in der Binzer Bucht bislang nicht oder nur sehr begrenzt behandelt werden - hierunter neue Angebote an generationsübergreifendem Natur- und Aktivtourismus und Stärkung des Kultur-Tourismus.

6. Aktualisierte Zieldefinitionen – Gestaltungsraum IV



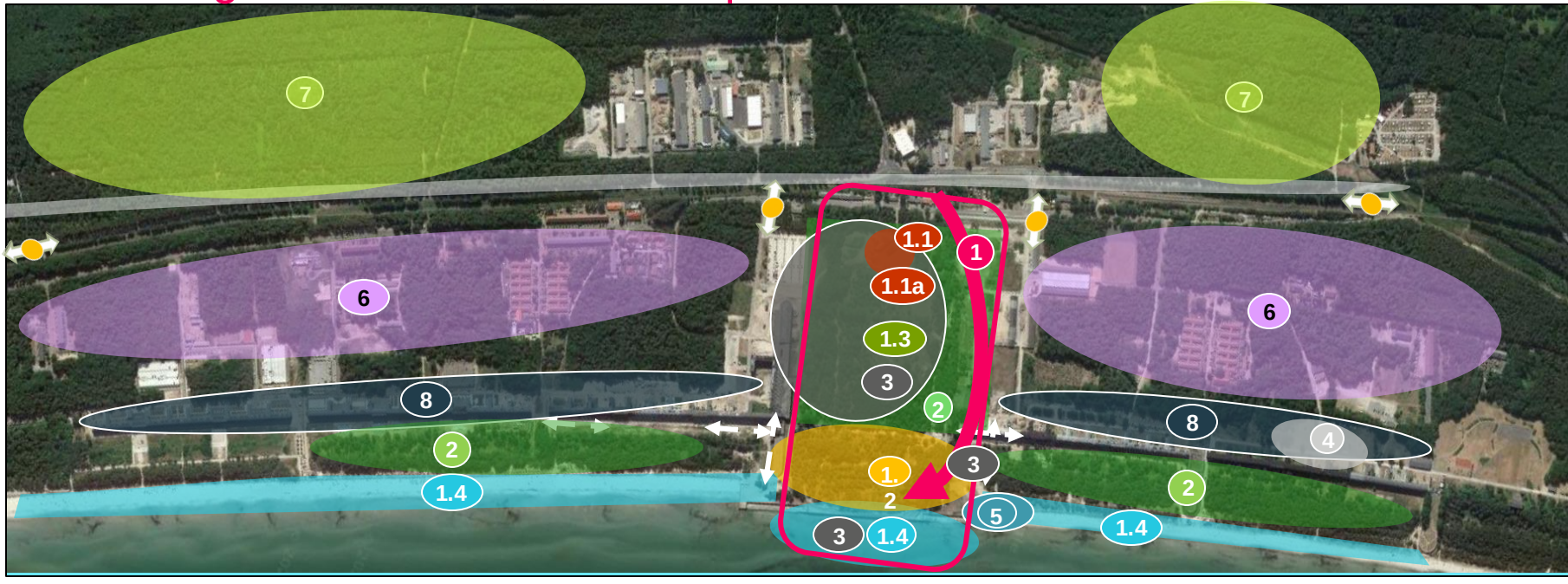
Gestaltungsraum IV Projekt „proraexperience“

Der **Gestaltungsraum IV Projekt „proraexperience“** hat die **Umsetzung einer „digitalen Erlebniswelt“** zum Ziel, die anders als viele andere, klassische digital-touristische Angebote, die Besucher und Besucherinnen nicht mit Informationen überschwemmt, sondern sie dazu animieren soll, **interaktiv** in Austausch zu treten und durch **neueste Technologien** aus den Bereichen **Virtual Reality**, **Augmented Reality** und 3D-Modellierung Proras **Vergangenheit, Architektur, Landschaft** und **Natur auf neue Art erlebbar zu machen.**

Museumszone

Die Vermittlung der Geschichte des Ortes lässt die Besucher auf eine interaktive Zeitreise in die Vergangenheit und in die Zukunft Proras gehen. Die Museumszone im Block fünf von Prora ist eine Neuinterpretation der Wissensvermittlung und ein Live-Höhepunkt im digitalen Strom. Die Museums-Guides in der Museumszone Prora lassen die Besucher kreativ sein, erzählen Geschichten von der Rolle der Binzer Bucht und der Insel Rügen im Baltischen Raum und an der Ostsee. In der Museumszone werden Orte geschaffen, wo in wertvollen Begegnungen das Morgen diskutiert wird. Durch Qualität dieser Erfahrungen wird die Neugierde der Besucherinnen nach mehr Wissen geweckt. Diese werden animiert das Schicksal selbst in die Hand zu nehmen und sich die Zukunft selbst zu erschließen. Die Geschichte dieses Ortes dient dazu, auf die Zukunft vorzubereiten und die Sehnsucht nach Orientierung zu stillen: Die Museumszone Prora nimmt sich Anleihen aus den diffizilen Ereignissen der Vergangenheit an diesem Ort. Ziel ist es als interaktives, strak partizipativ orientiertes Museum den Besuchenden und vor allem der Jugend eine Vision zur Zukunft im Baltischen Raum zu geben.

Weiterentwicklung der Gestaltungsräume und Definition der Umsetzungsmaßnahmen „Prora Experience“



1. BALTIC SEA BRIDGE	
1.1	**Baltic Sea Tower**
1.1.a	**Welcome Center**
1.2.	**Marktplatz / Kaimauer**
1.3.	**Landseitige Anbindung** - Promenadendeck
1.4.	**Seeseitige Anbindung** - inkl. Seebrücke

2. KUNST und KULTURWALD		
3. Baltic Sea Campus inkl. Baltic Sea Lab		
4. Museumszone		
5. WASSERSPORTHUB		
6.Seestadt*	**7. Waldareale***	**8. Gebäudeblöcke***

**noch nicht Bestandteil der Ausarbeitung Prora Mitte - im weiteren Prozess zu definieren*

Inwertsetzung der ergänzenden Erlebnisareale der Binzer Bucht

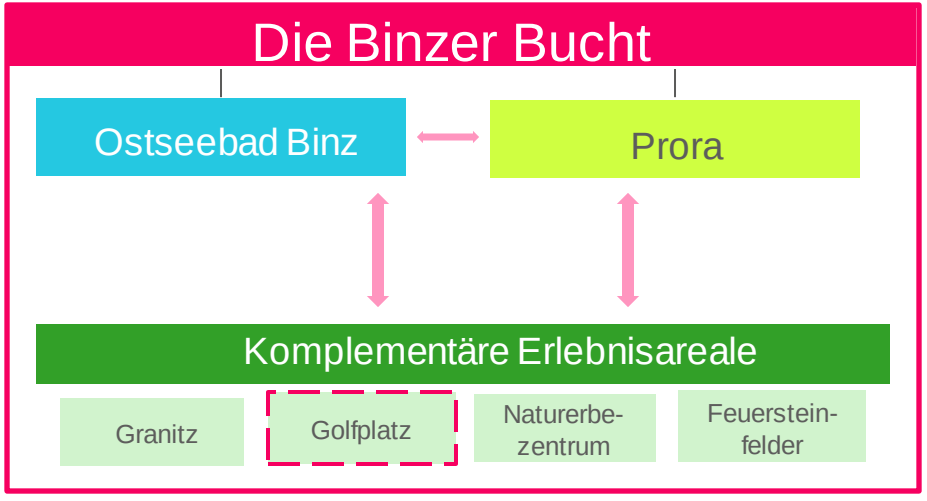
6.10. Komplementäre Erlebnisareale der Binzer Bucht

Die komplementären Erlebnisareale Granitz, Schmachter See, Naturerbezentrum und die Feuersteinfelder haben gemeinsam eine **sanfte Inwertsetzung** zum Ziel.

Ihre Profile gehen dabei in Einklang mit der definierten Zielgruppen-ausrichtung:

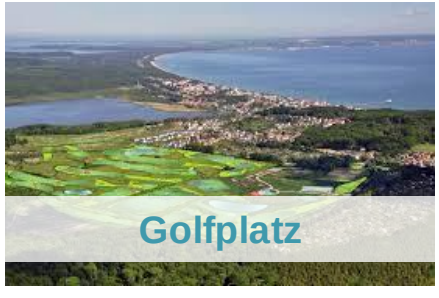
Für die **Zielgruppen Binz** (Liberal Intellektuelle, Konservativ-Etablierte, Performer), bieten die Granitz und das Naturerbezentrum ***„niveauvolle Regeneration“*** außerhalb von Alt-Binz. Ergänzend bieten die Feuersteinfelder ein sanftes Naturerlebnis für alle Naturfreunde.

Für die stärker **aktivitäts-suchenden Zielgruppen Proras** (Adaptiv-Pragmatische, Expeditive) sind insbesondere der sportfokussierte Golfplatz, die Feuersteinfelder und das Naturerbezentrum sowie die Granitz als Naturraum ***Orte des Aktiv– und Naturerlebnisses*** und sind insbesondere auch für Familien interessant.



Hinweis: Das Golfzentrum Granitzhof wird privat betrieben, bildet ein zusätzliches Angebot, um eine hochwertige Gästegruppe besser erreichen zu können


Jagdschloss Granitz


Golfplatz



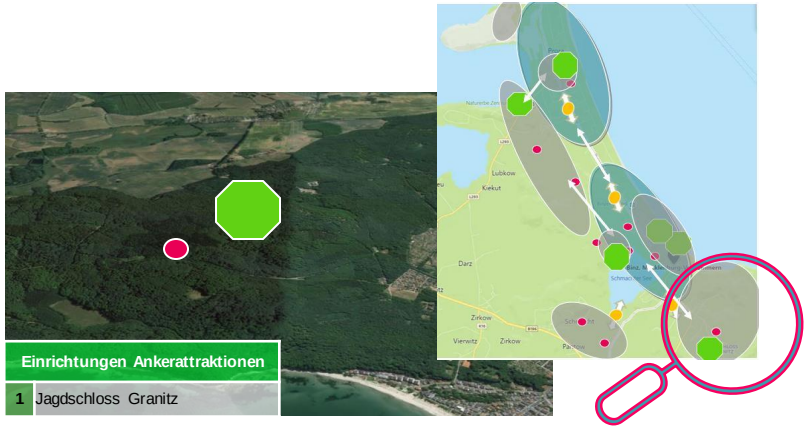

Feuersteinfelder

6. Zieldefinitionen

6.11. Zieldefinitionen komplementäre Erlebnisareale

Neben den Kernerlebnisräumen Ostseebad Binz und Prora, sind auch die Attraktionen im Hinterland wichtiger Bestandteil des Gesamterlebnisraumes und der Marke Binzer Bucht und werden im Folgenden gesondert betrachtet.

Dazu zählen die Granitz mit dem Jagdschloss als Ankerattraktion, der geplante Golfplatz, das Naturerbe-zentrum sowie die Feuersteinfelder.



Granitz

Ziel und Herausforderung der Granitz ist es, das sensible naturbezogene Areal sanft und gezielt im Kontext naturverträglicher Tourismus nutzbar zu machen. Dafür wurden die nachfolgenden Ziele erarbeitet:

- Inwertsetzung von Outdoor-Themen bis hin zum Thema Mountainbike mit gezielter Akteurslenkung
- Angebotsergänzung zum Thema Entspannung, Waldbaden, ggf. ein sog. „Meditationshaus“ (vgl. Kranzbach, s. Foto) für Kurse und individualisierte Angebote
- Thematisierung des Spielplatzes unterhalb des Schlosses unter Berücksichtigung der örtlichen Historie bzw. des Themas Natur



6. Zieldefinitionen

Golfplatz

Ein weiterer wichtiger Anbieter in der Binzer Bucht und zur Stärkung des Profils des Ostseebades Binz als qualitativ hochwertiger Ort für Individualisten, soll das Golfzentrum Granitzhof Binz werden, mit einem umfangreichen Angebot für Golfspieler:

- 18-Loch-Golfplatz
- Driving Range und Putting Course
- Ferienhäuser in unmittelbarer Nähe zum Golfplatz
- Der Raum wird erlebbar, durchgehbar, durchfahrbar, gestaltet
- Organische Anpassung in die Landschaft

Das Golfzentrum Granitzhof wird privat betrieben, bildet ein zusätzliches Angebot, um eine hochwertige Gästegruppe besser erreichen zu können und stellt für die Destination ein wichtiges Eingangstor entlang der L29, aus Serams kommend, dar. Dementsprechend gilt es auch gestalterisch diese künftige Portalfunktion aufzugreifen und zu stützen.



6. Zieldefinitionen

Naturerbe Zentrum

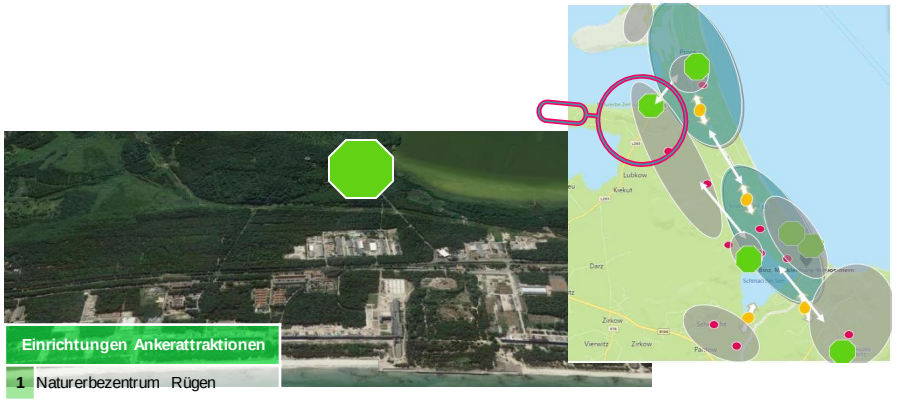
Der Baumwipfelpfad im Naturerbezentrum Rügen ist eine weitere Ankerattraktion in der Binzer Bucht. Der Baumwipfelpfad ist Ort und Anbieter von Ausstellungen und engagiert sich mit Programmen und Projekten auch der Umweltbildung. Es ist ein wichtiges Angebot im Bildungsauftrag, das vor allem über die Jugendherberge bespielt wird.

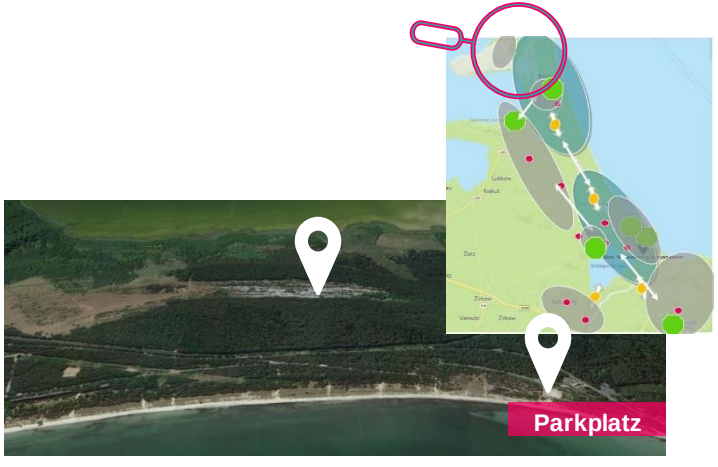
Weitere Ziele und Potentiale ergeben sich darin, Wander- und Radwege stärker zu erschließen und das Angebot um naturnahe Übernachtungen zu erweitern.

- Erschließung und Thematisierung der Wander- und Radwege (z.B. „Türmewanderung“), ggf. in Kombination mit der DBU-Naturerbe-App
- Naturnahe Übernachtungsangebote im direkten Umfeld des Baumwipfelpfades (z.B. Baumhäuser o.ä.)

Feuersteinfelder

- Wegeerschließung und Wegeinszenierung, ohne dabei tiefergehend in die Natur einzugreifen
- Weginszenierung mit (interaktiven) Informationen für die Besucher
- Optimierung der Haltestellen des ÖPNV zu den Feuersteinfeldern mit gezielten Ausschilderungen





7

Handlungsfelder



Quelle: iOstseebad Binz

7. Handlungsfelder

7.1. Überblick zu den Handlungsfeldern

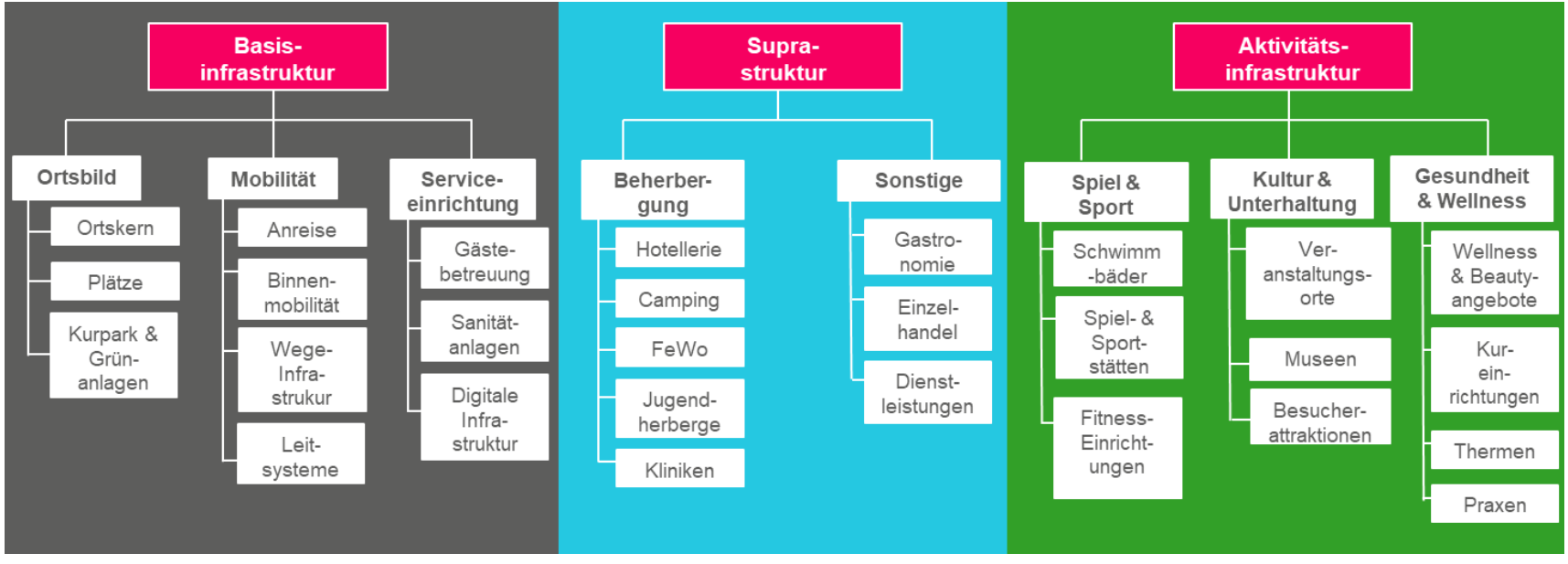
In Abstimmung mit dem Auftraggeber wurden entsprechend der Untergliederung der touristisch und freizeitbezogen relevanten Infrastruktur (s. nachfolgende Seite) die Handlungsfelder wie folgt zusammengefasst und mit entsprechenden Zielen, korrespondierend zu den übergreifenden Zieldefinitionen des vorherigen Kapitels versehen:



7. Handlungsfelder

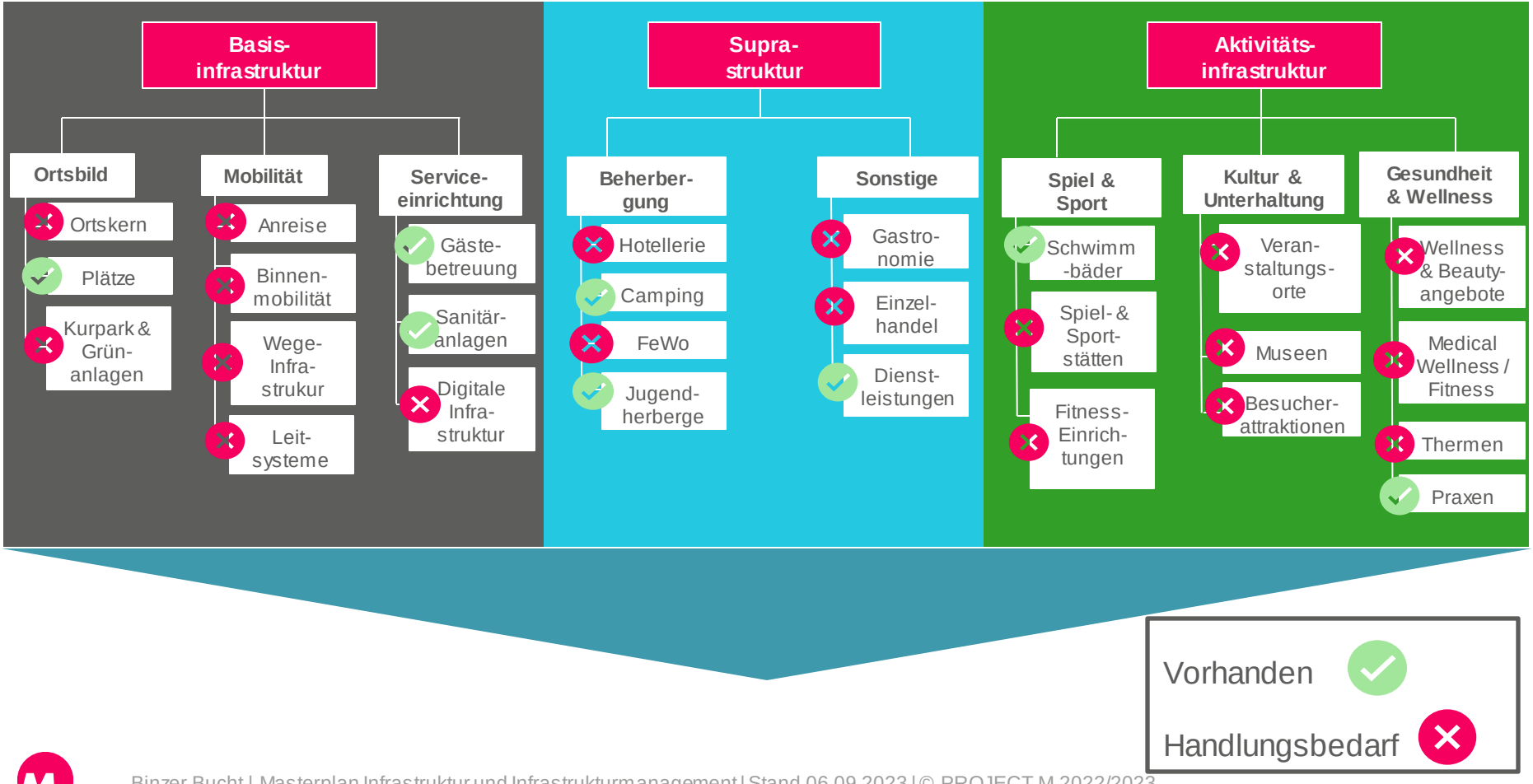
7.2. Handlungsfelder für den Masterplan Infrastruktur und Infrastrukturmanagement für die Binzer Bucht

Im gesamten Masterplan wird eine Einteilung nach den Handlungsfeldern **Basis-, Supra- und Aktivitätsinfrastruktur** verfolgt. Diese Einteilung ermöglicht es, alle Teilbereiche einer Destination genauer zu durchleuchten. Um den Masterplan erfolgreich umsetzen zu können, gilt es erst recht bei der Maßnahmendefinition alle Infrastrukturbereiche einzubeziehen und zu einem attraktiven Erlebnisraum zu verknüpfen. **In der Einführung** wurden bereits die benannten **Schlüsselinfrastrukturen** den Infrastrukturbereichen zugeordnet, auch die **Stärken- und Schwächen Analyse** und ebenso die Formulierung der Zieldefinitionen wurden mit Hilfe der Einteilung in die Teilbereiche getroffen. Folgend soll auch der Maßnahmenspeicher mit den Schlüsselmaßnahmen nach Basis-, Supra- und Aktivitätsstruktur untergliedert werden.



8. Maßnahmenkatalog

8.1. Einschätzung des Status-Quo hinsichtlich Bestand und Handlungsbedarf



8

Maßnahmenkatalog



Quelle: Ostseebad Binz

8. Maßnahmenkatalog

8.2. Schlüsselmaßnahmen

Handlungsfeld 1: Basisinfrastruktur		
3.		
1.	Möblierungs- und Ausstattungskonzept Öffentlicher Raum	1
2.	Definition und Gestaltung von Eingangsportalen	1
3.	Vernetzung und Erlebnissteigerung der Grünanlagen	1
4.	Mobilitätskonzept mit Fokus auf E-Mobilität	1
5.	Attraktivierung des Binzer Bahnhofs und Umfeldes	1
6.	Verlängerung der Binzer Seebrücke zur „längsten Seebrücke Deutschlands“	1
7.	Entwicklung eines Rad- und Wanderwegekonzeptes	1
8.	Etablierung eines Besucherleitsystems	1
9.	Entwicklung von Themenwegen	
10.	Prora Mitte – Seebrücke (Seeseitige Anbindung)	1
11.	Prora Mitte – Welcome Center	1
12.	Prora Mitte – Promenadendeck (Landseitige Anbindung)	1

Legende:
→ 1: Schlüsselmaßnahme
→ 2: ergänzende Maßnahme

1. Möblierungs- und Ausstattungskonzept Öffentlicher Raum

Federführung

- Eigenbetrieb Binzer Bucht Tourismus

Partner

- Regionale Künstler und Landschaftsdesigner

Basisinfrastruktur



Zielsetzung der Maßnahme

Durch die Etablierung eines Möblierungskonzeptes in der Binzer Bucht werden die Erlebnisräume der Destination klar aufgezeigt und durch eine einheitliche, moderne und individuelle Gestaltung wird für die gesamte Binzer Bucht ein Wiedererkennungswert sowie ein möglichst einheitliches Markenbild geschaffen.

Maßnahmenbeschreibung

Ein Möblierungskonzept ist ein umfangreich durchdachtes Konzept für die Orts-Möblierung einer Destination. Hierbei sollten einheitliche Formen und Farben entwickelt werden, die sich durch die gesamte Destination und ihre einzelnen Lebensräume durchziehen. Den Gästen wird so verdeutlicht, dass sie sich in einer als zusammenhängendem Erlebnisraum verstandenen Destination befinden. Die einzelnen Erlebnisareale wie Strandpromenade, Ortszentrum oder Grünflächen werden so ebenfalls erkennbar gemacht und als zusammenhängend erlebbar.

Ergänzend dazu, schafft ein Möblierungskonzept etwas Einzigartiges, das einen Wiedererkennungswert für die Destination erzeugt. Auffallende und unvergleichliche Gestaltungselemente können eine direkte Assoziierung zur Binzer Bucht schaffen und so als Wiedererkennungswert dienen.

Die Entwicklung eines solches Möblierungskonzeptes kann entweder durch Beauftragung einer professionellen Firma oder durch einen Kunst- und Gestaltungswettbewerb ablaufen. Ein positiver Begleitgedanke ist, mit regionalen Künstlern und Lieferanten zusammen zu arbeiten, um Akzeptanz bei der Bevölkerung zu schaffen und die Region im Mobiliarkonzept wiederspiegeln zu können.

Monitoring / KPI

- Umsetzung des Design Guides bei Neuplanungen / Sanierungen
- Anzahl der durchgeführten Maßnahmen auf Grundlage des Konzeptes
- Reaktionen durch Gäste und Einheimische anhand von Befragungen

Budget (Kostenschätzung)

Planung	▪ Unter 100.000 €
Investition Investitionsspanne Laufende Kosten	▪ In Abhängigkeit der Konzeption
potenzielle Förderwege	▪ Programme auf EU-, Bundes- und Landesebene auf Basis Projektskizze zu prüfen

1. Möblierungs- und Ausstattungskonzept Öffentlicher Raum

Konkrete Maßnahmenbeschreibung

Maßnahmen und Umsetzung

- Festlegung der zu gestaltenden Erlebnisbereiche, der Gestaltungselemente (z.B. Sitz- und Verweilgelegenheiten, Beschilderungen etc.) und Entwicklung eines Anforderungsprofils / Leistungsverzeichnisses
- Beauftragung eines professionellen Architekturbüros oder Ausschreibung eines Kunst- und Gestaltungswettbewerbes
- Entwicklung eines Design-Guides auf Grundlage des Corporate Designs der Binzer Bucht
- Nutzung des verabschiedeten Design Guides für alle Neugestaltungen und Sanierungsmaßnahmen in den festgelegten Räumen



Best Practices



„Thalasso-Plattformen“ auf Norderney als besondere Eye Catcher mit Funktionalität

2. Definition und Gestaltung von Eingangsportalen

Federführung

- Eigenbetrieb Binzer Bucht Tourismus

Partner

- Nachbargemeinden Sassnitz, Putbus

Basisinfrastruktur



Quelle: erlebniswelt.com

Zielsetzung der Maßnahme

Die geografischen Grenzen der Binzer Bucht sowie die Zugangsbereiche in die Erlebnisräume sollten durch klar erkennbare und wiederkehrende Gestaltungspunkte als Eingangsportale kenntlich gemacht werden, sodass dem Gast vermittelt wann er angekommen ist und er sich in der Destination bz. Dem speziellen Raum aufhält.

Maßnahmenbeschreibung

Da die Binzer Bucht im wesentlichen durch die Einreise per Zug und PKW erfolgt, sollten entlang dieser Achsen gut wahrnehmbare Orientierungspunkte gesucht und mit einem Willkommensbezug kenntlich gemacht werden. Die Portale sollen dem Gast zeigen, wann er in der Destination ankommt und wann er ausreist. An folgenden Orten könnten solche Einreiseportale errichtet werden:

- Einfahrt über Serams → Orientierung am neu entstehenden Golfzentrum „Granitzhof Rügen“
- Über L293 → Orientierung an Baumwipfelpfad im Naturerbe Zentrum Rügen
- Über Sassnitz→ Orientierung Bezug zum Prora Komplex
- Bahnhof als Willkommensort

Im Fokus wird zunächst der Erlebnisraum Ostseebad Binz gesehen und die Portale sollten an den an den jeweiligen Zufahrten / Ankommenspunkten realisiert werden.

Wichtig ist zu beachten, dass die Formen, Farben und der Stil aus dem Markenkonzept und dem Design Guide zur Ortsmöblierung aufgegriffen werden und sich in den Eingangsportalen wiederspiegeln.

Monitoring / KPI

- Realisierung der Eingangsportale
- Reaktionen durch Gäste und Einheimische anhand von Befragungen

Budget (Kostenschätzung)

Planung	▪ Unter 100.000 €
Investition Investitionsspanne Laufende Kosten	▪ 100.000 € bis 500.000 € (je nach Anzahl, Größe und Art)
potenzielle Förderwege	▪ Programme auf EU-, Bundes- und Landesebene auf Basis Projektskizze zu prüfen

2. Definition und Gestaltung von Eingangsportalen

Konkrete Maßnahmenbeschreibung

Maßnahmen und Umsetzung

- Definition der wesentlichen Eingangssituationen in das Gemeindegebiet bzw. in den jeweiligen Erlebnisraum
- Festlegung der Art der Ausführung (Formen, Materialien, Größen, …) auf Basis des Design Guides zur Ortsmöblierung (s. Schlüsselprojekt 1)
- Erstellung des Anforderungsprofils / Leistungsverzeichnisses
- Gewinnung von Umsetzungspartnern – ggf. wiederum durch ein Gestaltungswettbewerbsverfahren
- Entscheidung über die geeignete Ausführung
- Errichtung der Eingangsportale



Best Practices



„Kunst im Kreisverkehr“ in Bad Reichenhall – finanziert durch Bad Reichenhaller Alpensalz



„Kunst im Kreisverkehr“ in Bad Rappenau – Symbolisierung von Salzkristallen + Stadtlogo



„Kunst im Kreisverkehr“ in Türkheim (BY) – Symbolisierung der „Sieben Schwaben“

3. Vernetzung und Erlebnissteigerung der Grünanlagen

Federführung

- Eigenbetrieb Binzer Bucht Tourismus und Grünordnungsamt der Gemeinde Binz

Partner

- Gemeinde, Grünordnungsamt, Vereine

Basisinfrastruktur


Quelle: ostseebad-binz.de

Zielsetzung der Maßnahme

Das Ostseebad Binz verfügt über mehrere zentral gelegene Grünanlagen. Durch eine Vernetzung kann ein stimmiges Gesamtangebot geschaffen werden. Ergänzend dazu, sollte die Erlebnisqualität in den jeweiligen Grünanlagen gesteigert werden, um das qualitativ hochwertige Begleitangebot zu stärken.

Maßnahmenbeschreibung

Der Kurpark, der Schmachter Garten und der Schmachter See sind zentrale Grünflächen im Ostseebad Binz. Bislang bestehen die Flächen ohne Zusammenhang und individuell für sich. Durch eine Vernetzung durch gezielte Wege und Hinweise und eine thematische Vernetzung, tritt das Begleitangebot gebündelt auf und unterstützt die Gesamtqualität der Binzer Bucht. Im Rahmen der Vernetzung sollte ein Bogen zum Rad- und Wanderwegekonzept gespannt werden, um die Grünanlagen aktiv in die Angebotsstruktur des Ostseebads Binz einzubinden. Die thematische Gestaltung kann zum Beispiel durch ökologisches oder historisches Edutainment geschehen, in dem in den Anlagen einzelne analoge und digitale Informationsstelen angesiedelt werden, die auf spielerische Art und Weise die Inhalte vermitteln und so die Parkanlagen erlebnisorientierter gestalten. Ein weiterer Aspekt für die Zielgruppe Familien ist die Aufwertung der bestehenden Spielplätze und eine allgemeine Ausweitung des Angebots an Spielplätzen in den Grünanlagen. Dies könnte durch Modernisierung oder thematische Ausrichtung (z.B. Piraten- oder Dinosaurierspielplatz) erfolgen. Dieser Teilbereich der Maßnahme sollte erlebnisraumübergreifend für alle Spielplätze und Spielflächen der Binzer Bucht in ähnlicher Art angedacht werden. Zu integrieren sind auch die Sportanlagen im Kurpark, die z.B. durch eine Digitalisierung aufgewertet werden können, um für aktive Sportler (Gäste und Bewohner) attraktiver zu werden. Hierzu könnte auch eine digitale Vergleichsplattform für die Leistungen der Sportler untereinander geschaffen werden, um so das Standbein „Binzaktiv“ zu stärken und digital nach außen zu tragen.

Monitoring / KPI

- Attraktivierungs- und Vernetzungskonzept
- Investierte Mittel
- Reaktionen durch Gäste und Einheimische anhand von Befragungen

Budget (Kostenschätzung)

Planung	▪ Unter 100.000 €
Investition Investitionsspanne Laufende Kosten	▪ 500.000 € - 1 Mio. €
potenzielle Förderwege	▪ Programme auf EU-, Bundes- und Landesebene auf Basis Projektskizze zu prüfen

3. Vernetzung und Erlebnissteigerung der Grünanlagen

Konkrete Maßnahmenbeschreibung

Maßnahmen und Umsetzung

- Entwicklung eines Attraktivierungs- und Vernetzungskonzeptes für die einzelnen Anlagen
- Aufwertung der Grünanlagen durch Errichtung von einheitlichen Ortsmobiliar aus dem Möblierungskonzept (s. Schlüsselprojekt 1)
- Schaffung einer erlebnisorientierten Vernetzung der Grünanlagen durch ggf. thematisierte Wege (Wichtig: Abstimmung im Rahmen des Rad- und Wanderwegekonzeptes sowie der allgemeinen Besucherlenkung)
- Schaffung von ökologischem und historischem Edutainment in Form von digitalen und analogem Angebot in den Grünflächen
- Aufwertung und Modernisierung der Spiel- und Verweilplätze, ergänzend mit Angebotsausbau der Spielplätze und Spielflächen
- Modernisierung der Sportgeräte im Kurpark, unterstützt durch eine digitale Vergleichsplattform



Best Practices



In Sole-Park eingebettetes Gradierwerk in einzigartigem Design als gestalterischer USP

SoleArena Bad Essen



Digitale Informations-Stelen im Bezug auf Edutainment

Informations-Stele in Zell am See Kaprun (Österreich)



Thematischorientierte Kindererlebnisfläche

Alla hop!- Anlage in Ilvesheim

4. Mobilitätskonzept mit Fokus auf E-Mobilität

Federführung

- Eigenbetrieb Binzer Bucht Tourismus

Partner

- Deutsche Bahn
- Rügensche Schiffsfahrt-Unternehmen
- Private Mobilitätsdienstleister

Basisinfrastruktur



Zielsetzung der Maßnahme

Ein nachhaltiges Mobilitätskonzept mit Schwerpunkt E-Mobilität zur Steigerung der ökologischen Qualität der Anreise und zur Gewährleistung einer komfortablen vom eigenen Fahrzeug unabhängigen Fortbewegung vor Ort – Vernetzung der verschiedenen Mobilitätsformen

Maßnahmenbeschreibung

Das Mobilitätskonzept soll zum einen die Anreisemöglichkeiten optimieren. Dabei sollte sowohl die Anreisefrequenz mit der Bahn oder perspektivisch dem Schiff, als auch die Anreise mit dem PKW nebst der Parkraumbewirtschaftung optimiert werden. Ergänzend dazu sollte das Mobilitätskonzept mit Fokus E-Mobilität eine Verbesserung der innerörtlichen bzw. der Bewegung innerhalb der Destination unabhängig vom eigenen PKW bringen. Im Mittelpunkt des Konzeptes steht die Nachhaltigkeit der Mobilität. So gilt es die Angebotsspanne an Fahrradverleihen und Fahrradwegen auszuweiten. Ebenso sollte gezielt die zur E-Mobilität in der Binzer Bucht gestärkt werden, was durch die Errichtung von E-Ladestationen an geeigneten Stellen, Verleihangeboten bzw. sog. Mobilitäts-Hubs an Bahnhöfen und anderen Frequenzpunkten passieren soll. Hinzu kommt z.B. eine Gästekarte mit der Möglichkeit die E-Mobilitätsangebote zu integrieren vgl. Werfenweng (A)). Ein weiterer Teilaspekt, der im Mobilitätskonzept aufgegriffen werden sollte ist der Rügnerische Schiffsverkehr (Nähere Informationen siehe Schlüsselmaßnahme 7). Und ergänzend dazu die Rügnersche Dampfeisenbahn mit dem Rasenden Roland, die zur Fortbewegung auf der Insel nützlich ist, und ein nachhaltiges und geschichtsträchtiges Angebot darstellt.

Monitoring / KPI

- Verbesserung der CO2-Bilanz
- Anzahl an weiteren E-Ladestationen
- Aufbau und Nutzungsintensität der Verleihangebote
- …

Budget (Kostenschätzung)

Planung	▪ Unter 100.000 €
Investition Investitionsspanne Laufende Kosten	▪ Abhängig von: Anschaffung /Leasing sowie Betrieb Fahrzeugpark oder Gewinnung Partner
potenzielle Förderwege	▪ Programme auf EU-, Bundes- und Landesebene auf Basis Projektskizze zu prüfen

4. Mobilitätskonzept mit Fokus auf E-Mobilität

Konkrete Maßnahmenbeschreibung

Maßnahmen und Umsetzung

- Definition der gewünschten / zukünftigen Mobilität in der Destination (Anreise, Ankommen, Fortbewegung vor Ort) mit den damit verbundenen Herausforderungen
- Erstellung eines Anforderungsrasters / Leistungsbeschreibung zur Gewinnung eines Dienstleisters
- Detailanalyse der Mobilität (SWOT-Analyse) und Ableitung der Anforderungen zur Zielerreichung
- Entwicklung eines Netzes an Ladestationen, Verleihangeboten etc. sowie von sog. Mobilitäts-Hubs – Verbindung über z.B. Kartensysteme zur einfachen Nutzung durch die Gäste
- Entwicklung eines ortsübergreifenden Konzeptes zur Nutzung des Schiffs auf Rügen über die Seebrücken der Orte (Tagesausflüge & Anreisemöglichkeiten)
- Einbindung der Rügenschen Dampfeisenbahn „Rasender Roland“ mit Zwischentakten



Best Practices



SAMO-Card Werfenweng mit Integration der E-Mobilität



Naturpark Südschwarzwald Modellregion E-Mobilität



Ammersee Schiffahrt als Verbindung zwischen den Orten und für Ausflüge

4. Mobilitätskonzept mit Fokus auf E-Mobilität – Übertragung auf Prora



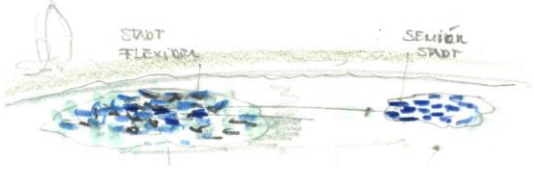
Für weitere Details vgl. Masterplan "Prora-Mitte"!

MOBILITÄT VOR ORT

MOBILITÄT VOR ORT

Mobilität vor Ort.

Wegeleitsystem anpassen, neu konzipieren: Zur einfachen und erlebnisreichen Orientierung der Gäste im Raum sowie zur gezielten Steuerung der Gästeströme, bedarf es eines konzeptionell stimmigen Wegeleitsystems. Dieses soll den Innovationscharakter der Prora Experience widerspiegeln und dabei die räumlichen Gestaltungselemente aufgreifen und integrieren (z.B. Licht und Sound, Farben und Formen, virtuelle Inszenierung, ...) und mit digitalen Wayfinding-Insturmenten (z.B. vorhandene Infostelen, Digital Signage) mit analogen Informationen (Schildern, Tafeln) sowie weiteren sensorischen Aspekten, unter Einbindung/Vernetzung mit den Ergebnissen der Rad- und Wanderwegekonzeption für die Binzer Bucht. Dabei soll das Leitsystem die gesamte CustomerJourney umfassen und intuitiv erfassbar und nutzbar sein.



5. Attraktivierung des Binzer Bahnhofs und Umfeldes

Federführung

- Eigenbetrieb Binzer Bucht Tourismus

Partner

- Deutsche Bahn
- Gemeinde Binz

Basisinfrastruktur



Bahnhof Binz / Quelle: wikepedia.de

Zielsetzung der Maßnahme

Aufwertung des Bahnhofes als Mobilitäts-Drehscheibe und „Welcome Center“ für den ankommenden Gast mit Informationen, Serviceleistungen und gezielter Besucherlenkung

Maßnahmenbeschreibung

Der Binzer Bahnhof ist in die Jahre gekommen, bietet derzeit keine Serviceleistungen für Gäste und muss aufgewertet werden. Der Bahnhof könnte außer als „Welcome Center“ auch zu einem Begegnungsort und Bürgertreffpunkt werden, da der Bahnhof so belebter wird. Hierzu könnte ein Bistro oder ein Dorfladen mit regionalen Produkten und Souvenirs in Verbindung mit dem Ticketverkauf und z.B. Verleih- und Buchungsangeboten geschaffen werden.

Ergänzend dazu könnte der Bahnhof als Mobilitäts-Hub dienen und Zentrum für die Ladestationen und Verleihmöglichkeiten von E-Mobilität und Fahrrädern sein.

Eine weitere Funktion, die der Bahnhof als erster Kontaktpunkt zwischen Destination und Gast ist, haben sollte, ist ein Informationspotenzial. Durch zum Beispiel digitale Informations-Stelen oder ein Servicecenter wird der erste touristische Kontaktpunkt hergestellt.

Das Sanierung des Toilettenhäuschen auf dem Bahnhofs Vorplatz ist eine konkrete Maßnahme, die zeitnah umgesetzt werden sollte, da das Häuschen ungepflegt und unmodern wirkt. Ein behindertengerechter Zugang ist hier ein Muss.

Monitoring / KPI

- Gewinnung eines geeigneten Betreibers für eine neue „Servicestelle“
- Zufriedenheitsmessungen bei den Gästen / Ankommenden

Budget (Kostenschätzung)

Planung	▪ Unter 100.000 €
Investition Investitionsspanne Laufende Kosten	▪ abhängig von: Umfang der im Konzept zu definierenden Maßnahmen
potenzielle Förderwege	▪ Programme auf EU-, Bundes- und Landesebene auf Basis Projektskizze zu prüfen

5. Attraktivierung des Binzer Bahnhofs und Umfeldes

Konkrete Maßnahmenbeschreibung

Maßnahmen und Umsetzung

- Gespräche mit der Deutschen Bahn AG zur Entwicklung und ggf. gemeinsamer Finanzierung eines abgestimmten Konzeptes
- Sofortmaßnahme: Sanierung des Toilettenhäuschens auf dem Bahnhofs Vorplatz
- Entwicklungskonzept für den Bahnhof mit dem Ziel „Welcome- und Service-Center für den Gast
- Sanierung und Weiterentwicklung des vorhandenen Ladens mit dem Ziel einer integrierten Anlaufstelle (vgl. mobiagentur Potsdam)
- Bahnhof zum Mobilitäts-Hub für E-Mobilität und Verleihmöglichkeiten entwickeln
- Aufstellen von Informations-Stelen und Besucherleitsystem im Vorbereich



Best Practices



Integrierte, moderne TI im Bahnhof & Einsatz moderner Informationsmedien

Hauptbahnhof Potsdam, Brandenburg



BahnHofladen mit Bistro für Einheimische und Touristen als zentraler Ortstreffpunkt und einer flexiblen Verkaufsfläche

Bahnhof Rottenbach, Thüringen



Multifunktionaler Bürger Bahnhof – Ticketschalter fungiert gleichzeitig als Bürgeramt + „Selbstbedienungs-TI“

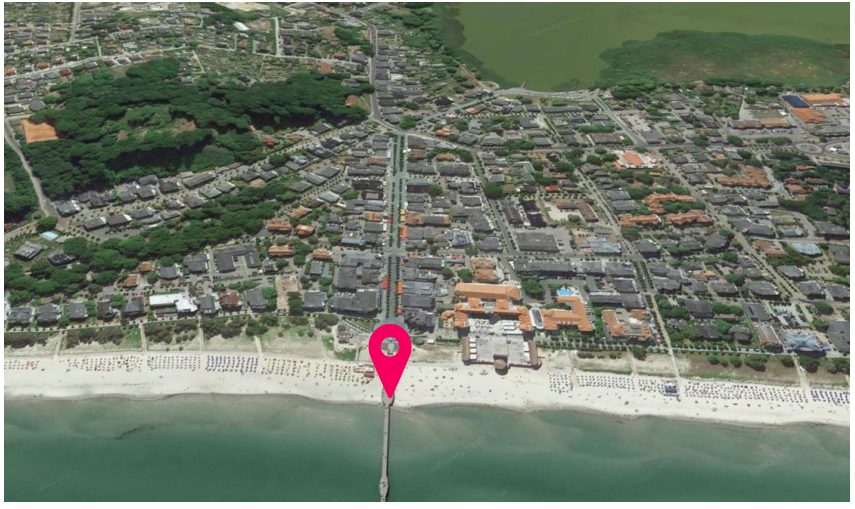
Bahnhof Winterberg, NRW

6. Verlängerung der Binzer Seebrücke zur „längsten Seebrücke Deutschlands“

Konkrete Maßnahmenbeschreibung

Maßnahmen und Umsetzung

- Verlängerung der Binzer Seebrücke auf 700 Meter im Rahmen eines einzigartigem architektonischen Gestaltungskonzepts – Ausrufen eines Gestaltungswettbewerbs
- Vorbereitung und Durchführung des Gestaltungswettbewerbes mit dem Ziel der Gestaltung der Erlebnisbrücke zu einem generationsübergreifenden Veranstaltungs- und Erlebnisort auf Basis bereits erfolgter Vorüberlegungen
- Umsetzung der Maßnahme unter Einbindung von Förderprogrammen



7. Entwicklung eines thematischen Rad- und Wandertourenkonzeptes

Federführung

- Eigenbetrieb Binzer Bucht Tourismus

Partner

- Dienstleistungsunternehmen
- Biosphärenreservat Rügen
- Naturerbezentrum Rügen

Basisinfrastruktur



Quelle: Ostseebad Binz

Zielsetzung der Maßnahme

Aktiv- und Naturtourismus sind zwei immer wichtiger werdende Trends im Tourismus. Durch ein Rad- und Wanderwegekonzept werden die Naturareale um Binz für die Gäste erlebbar gemacht und bestmöglich miteinander vernetzt..

Maßnahmenbeschreibung

Im Rahmen dieser Schlüsselmaßnahme läuft derzeit eine Ausschreibung für ein umfassendes Rad- und Wanderwegekonzept in und um die Binzer Bucht.

Folgende Teilbereiche sollten genauer betrachtet werden:

- Naturerbezentrum Granitz mit den Feuersteinfeldern
- Prora
- Verbindung Ostseebad Binz und Prora
- Ostseebad Binz
- Biosphärenreservat Rügen mit Granitz
- Schmachter See
- Anbindung zu den benachbarten Orten und den übergreifenden Wanderwegen der Insel

In Folge der Konzepterarbeitung sollte die Wegebeschilderung in der Binzer Bucht grundlegend aktualisiert und erneuert werden sowie sämtliche Maßnahmen in ein digitales und analoges Besucherleitsystem integriert werden.

Budget (Kostenschätzung)

Planung	▪ Unter 75.000 €
Investition Investitionsspanne Laufende Kosten	▪ abhängig von: Umfang der im Konzept zu definierenden Maßnahmen
potenzielle Förderwege	▪ Programme auf EU-, Bundes- und Landesebene auf Basis Projektskizze zu prüfen

Monitoring / KPI

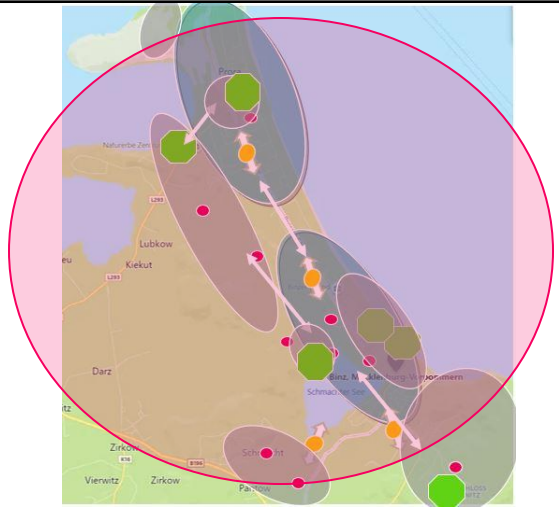
- Umsetzung der im Konzept definierten Maßnahmen
- Nach Umsetzung: Zufriedenheitsmessungen bei Gästen und Einheimischen

7. Entwicklung eines Rad- und Wanderwegekonzeptes

Konkrete Maßnahmenbeschreibung

Maßnahmen und Umsetzung

- Bestandsaufnahme des vorhandenen Rad- und Wanderwegebestandes inkl. SWOT-Analyse
- Ableitung der Herausforderungen und Potenziale im Bereich Rad und Wandern unter Berücksichtigung saisonaler und räumlicher Besonderheiten sowie unter Integration verschiedener Mobilitätsarten
- Konzeption eines übergreifenden thematischen Rad- und Wandertourenkonzeptes für die Binzer Bucht
- Aktualisierung und Erneuerung der Wegebeschilderung in der gesamten Binzer Bucht unter Einbindung in das Beschilderungssystem Rügen
- Ableitung bestimmter Touren und touristisch vermarktbarer Packages auf Grundlage des neuen Systems



Best Practices



„Rad- und Wanderregion Allgäu“ mit regionsweiter Vernetzung und speziellen Themenrouten in den Teilräumen des Allgäus



„Radregion Münsterland“ mit einem umfassenden Wegenetz für versch. Fahrradtypen sowie Vernetzung und dingitale Vermarktung sämtlicher Leistungsträger

8. Etablierung eines Besucherleitsystems (erledigt)

Federführung

- Eigenbetrieb Binzer Bucht Tourismus

Partner

- Spezialisiertes Dienstleistungsunternehmen
- Alle touristischen Akteure der Destination

Basisinfrastruktur



Quelle: Ostseebad Binz

Zielsetzung der Maßnahme

Gezielte Lenkung von Besucherströmen durch die Verbindung von digitalen Tools mit analogen Informationen sowie unter Einbindung der Ergebnisse des Schlüsselprojektes „Rad- und Wanderwegekonzeption“ für die Binzer Bucht zur künftigen Wegeführung sowie der bereits vorhandenen digitalen Infostelen etc..

Maßnahmenbeschreibung

Das Bedürfnis von Reisenden nach Individualität und Freiraum hat sich im vergangenen Jahr durch die Corona-Pandemie verstärkt, die Gäste lehnen nun noch mehr überfüllte Plätze und Angebote ab. Da die Binzer Bucht in den Sommermonaten, also zur Hauptreisezeit, viele Ankünfte und somit viele Gäste verzeichnet, besteht die dringliche Notwendigkeit nach einem Besucherleitsystem.

Durch ein Besucherleitsystem werden die veränderten Bedürfnisse der Gäste erfüllt, es ermöglicht eine gezielte Steuerung der Gästeströme und die Chance auch bislang geringer frequentierte Angebote ins Bewusstsein der Besucher zu bringen. Das Besucherleitsystem soll zudem die gesamte Customer Journey des Gastes begleiten und repräsentieren.

Die Entwicklung eines Besucherleitsystems ist sehr komplex und bedarf der Zusammenarbeit und Unterstützung aller touristischen Akteure der Destination, um ein übergreifendes und einheitliches System entwickeln zu können. Ein weiterer Aspekt der beachtet werden sollte ist, dass das Besucherleitsystem in analoger aber hauptsächlich in digitaler Form verwendet werden sollte. Zur Orientierung sollte hier der Masterplan Digitalisierung und Datenmanagement herangezogen werden.

Monitoring / KPI

- Besucherzählung, Befragung sowie Tracking in Kooperation mit Hochschulen etc.

Budget (Kostenschätzung)

Planung	▪ Unter 100.000 €
Investition Investitionsspanne Laufende Kosten	▪ abhängig von: Umfang der im Konzept zu definierenden Maßnahmen
potenzielle Förderwege	▪ Programme auf EU-, Bundes- und Landesebene auf Basis Projektskizze zu prüfen

8. Etablierung eines Besucherleitsystems (erledigt)

Konkrete Maßnahmenbeschreibung

Maßnahmen und Umsetzung

- Spezifikation der Anforderungen an einen geeigneten Dienstleister in Form eines Leistungsverzeichnisses sowie Auswahl des Dienstleisters
- Erfassung und Bewertung aller wichtigen Daten in Zusammenarbeit mit den touristischen Akteuren der Destination (Angebote, Veranstaltungen, Haupreisezeiten, Besucherfrequenzen,..)
- Zusammenfassung der Daten in Form eines Data-Hubs
- Entwicklung eines einheitlichen und übersichtlichen digitalen Besucherleitsystems unter Einbeziehung vorhandener (digitaler) Strukturen und Prozesse
- Einfache Zugänglichkeit für Gäste und Betriebe ermöglichen
- Ergänzung der digitalen Tools um die notwendigen analogen Informationen



Best Practices



Strandticker der Lübecker Bucht & St. Peter-Ording zur Besucherlenkung der Gäste am Strand

Strandticker, Lübecker Bucht



Strandkorb OpenAir: kreatives und professionelles Veranstaltungskonzept in Zeiten einer Pandemie

Strandkorb Openair, Sparkassenpark Mönchengladbach



Das PilotProjekt BayernCloud im Allgäu als Beispiel für intelligente Besucherlenkung soll zukünftig dabei helfen, Daten zu Veranstaltungen, Restaurants, Wanderwegen, aktuellen Öffnungszeiten von Bergbahnen, Berghütten und dem ÖPNV abzurufen

BayernCloud im Allgäu

9. Entwicklung von Themenwegen

Federführung

- Eigenbetrieb Binzer Bucht Tourismus

Partner

- z.B. Tour Konzept eG

Basisinfrastruktur



Zielsetzung der Maßnahme

In Binz sollen wesentlichen und attraktive Bausteine der Destination dargestellt und erlebbar gemacht werden. Durch die Entwicklung von Themenwegen können zwischen Thema und Gast direkt Kontaktpunkte geschaffen werden, die gegeben Fall zu weiteren Handlungen führen.

Maßnahmenbeschreibung

Durch die Entwicklung von Themenwegen in Binz lässt sich ein direkter Kontakt zwischen Gast und den Angebotspunkten herstellen. Gemeinsam mit der Firma Tour Konzept sollen Themenwege entwickelt werden die zum einen Themen wie

- Sole
- Kiefer
- Thalasso
- Müther…

darstellen und die die Binzer Bucht verbindet. Durch diese Spazier- und Wanderwege wird der Gast in die geografischen Räume geführt und es wird eine Verbindung zwischen den Teilbereichen geschaffen.

Die Themenwege sollten für den Gast auf eigene Faust erlebbar sein, jedoch sollte auch die Option auf geführte Touren mit Edutainment durch lokale Anbieter bedacht werden.

Monitoring / KPI

- Einbindung durch lokale Anbieter & Akteure
- Tracking der Besucherzahlen

Budget (Kostenschätzung)

Planung	▪ Zu analysieren über z.B. Tour Konzept
Investition Investitionsspanne Laufende Kosten	▪ abhängig von: Umfang der im Konzept zu definierenden Maßnahmen
potenzielle Förderwege	▪ Zu Analysieren über Tour Konzept

9. Entwicklung von Themenwegen

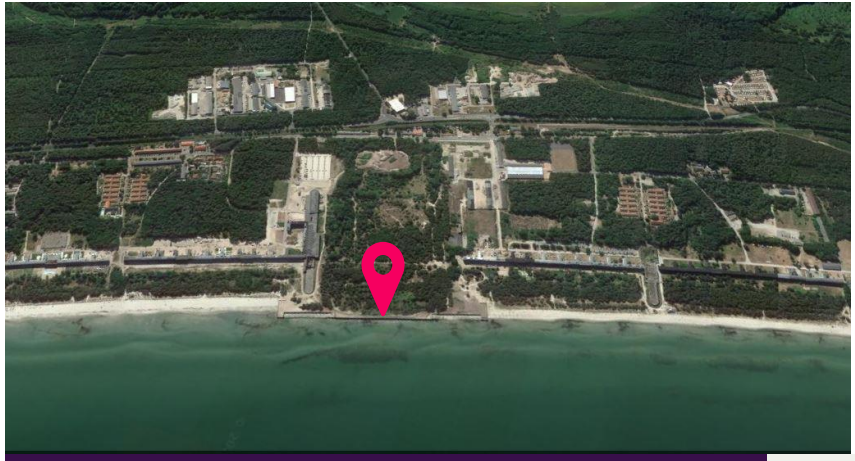
Konkrete Maßnahmenbeschreibung

Maßnahmen und Umsetzung

- Zusammen- & Ausarbeit durch z.B. Tour Konzept



Best Practices

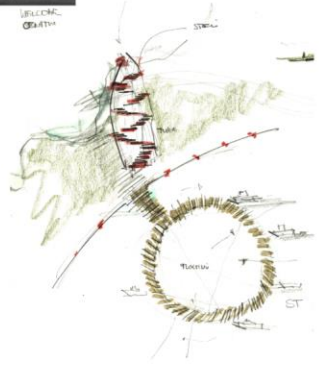


Für Details vgl. Masterplan "Prora-Mitte"!

1.4. SEESEITIGE ANBINDUNG: BALTIC SEA BRIDGE ALS SEEBRÜCKE & "LAND ON WATER"

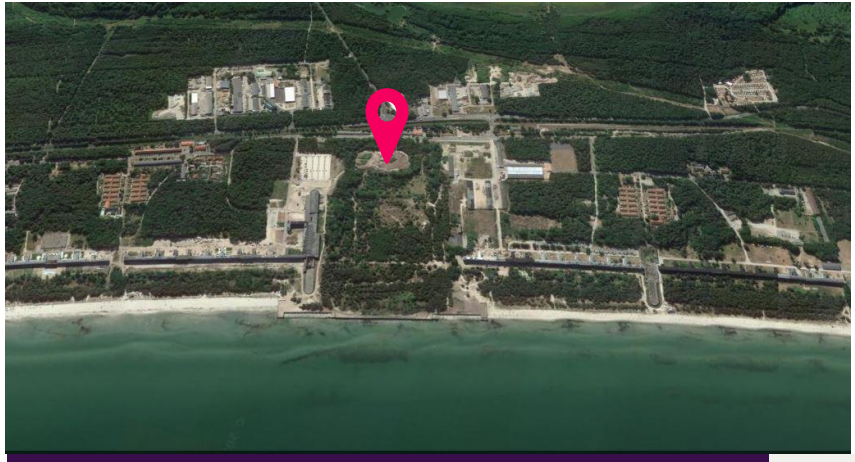
1.4. BALTIC SEA BRIDGE | SEEBRÜCKE





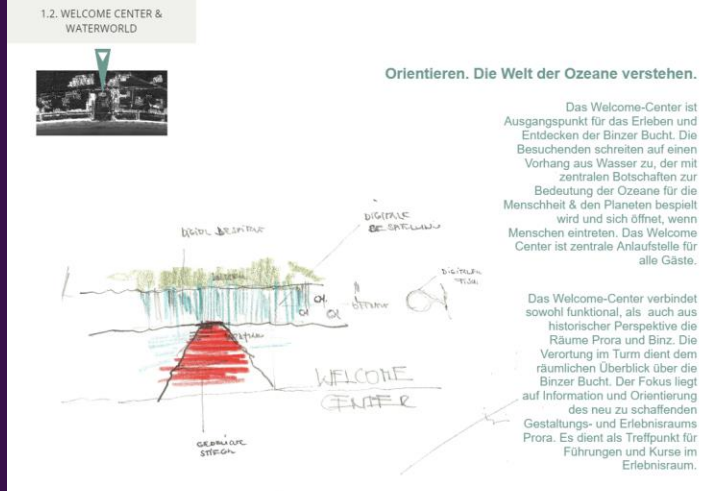
Baltic Sea Bridge + Land on Water: Lebensphilosophie für die Seestadt der Zukunft

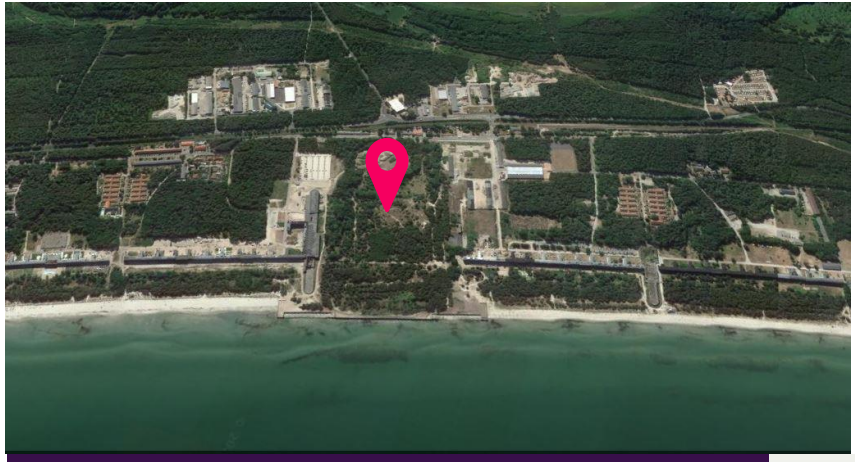
Die seeseitige Anbindung schafft die Verbindung von Land (Marktplatz) und Meer. Sie ist die seeseitige Verbindung Richtung Binz und Saßnitz und der zentrale Punkt der Binzer Bucht (Nabelfunktion). Sie soll als Water-Landmark mit einzigartigem Brückenkopf der „Baltic Sea Bridge" eine starke Wirkung haben, dass sie begehrtes Ziel eines jeden Besuch(er)s in Prora und in der Binzer Bucht sein wird. Die Seebrücke ist eine maritime Verbindung zu Mukran und anderen attraktiven Urlaubsorten auf Rügen sowie über die Binzer Bucht hinaus („Seebrücke in den Ostseeraum"). Land on Water ist ein prototypisches, schwimmendes Konferenzzentrum und eine Parkanlage am Wasser, das geschützt von der Baltic Sea Bridge, fast wie ein zukunftsfähiges schwimmendes Stadtviertel erscheint. Best Practice & Moodboard: Oceanix Busan, Oceanix/BIG-Bjarke Ingels Group*



Für Details vgl. Masterplan "Prora-Mitte"!

1.2. WELCOME CENTER WATER WORLD

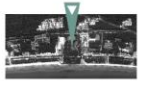




Für Details vgl. Masterplan "Prora-Mitte"!

1.3. LANDSEITIGE ANBINDUNG: BALTIC SEA BRIDGE PROMENADENDECK

1.3. BALTIC SEA BRIDGE | PROMENADENDECK



'Building Bridges'
Landbrücke mit Fußgänger-Promenade und Campus / Konferenzräumen

Die zweigeschossige Landbrücke mit Verbindungspromenade für Fußgänger am Obergeschoss & Campus im Untergeschoss dient als Verbindungselement vom Baltic Sea Tower / Welcome Center mit der Baltic Sea Bridge bzw. mit dem Festivalgelände und den Begegnungszonen / Wassersportzentrum / den kulinarischen Versorgungsstationen an der Kaimauer / Strandpromenade.



Sie besteht aus zwei Ebenen, dem Promenadendeck mit einer attraktiven Chill-Out-Areal aus einer widerstandsfähigen Holzkonstruktion (idealerweise erstellt unter Mitbenutzung lokaler Materialien, Upcycling) und dem Campusdeck, einer Begegnungszone für Wissen, Forschung und Wissensworkshops rund um Ocean Literacy. Diese ist auch mietbar als hybride Konferenz- und Meetinglocation für externe Firmen und Organisationen (Meetings, Conventions, Events).

8. Maßnahmenkatalog

8.2. Schlüsselmaßnahmen

Handlungsfeld 2: Suprastruktur		
11.	**Qualitätsoffensive der bestehenden Gastgewerbestruktur**	**1**
*11.1**	*Individuelle Profilierung durch Thematisierung & Innovation*	
*11.2**	*Aufwertung von Unterkünften in 1A Lagen*	
*11.3**	*Umnutzung von dezentral-gelegenen Unterkünften*	
*11.4**	*Schaffung von (auch zeitlich begrenzten) Themenunterkünften*	
12.	**Gezielte Ansiedlungspolitik von thematischem und profilstützendem Gastgewerbe und Einzelhandel**	**1**
*12.1**	*Neu-Entwicklung Vital & Gesundheitsresort in Binz - 4 Sterne S*	
*12.2**	*Neu-Entwicklung Golf Resort Binz - 4 Sterne S / 5 Sterne*	
*12.3**	*Neu-Entwicklung Themen Family Hotel Prora 4 Sterne*	
*12.4**	*Neu-Entwicklung Beach Hotel Prora*	
***Hinweis zu *:** Die Detailerläuterungen zu den mit * gekennzeichneten Unterprojekten sind im Masterplan Beherbergung enthalten.*		

Legende:
→ 1: Schlüsselmaßnahme
→ 2: ergänzende Maßnahme

EXKURS: Schlüsselprojekte **Themen Family Hotel Prora mit Kindererlebniswelt** sowie **Vital & Gesundheitsresort Binz mit öffentl. Saunalandschaft am Schmachter See** zur Stärkung des Gesamtprofils und der Erlebnisräume als wesentliche Nukleus

Im gesamten Prozess des Infrastruktur- und Beherbergungs-masterplans haben sich zwei übergreifende Schlüsselprojekte herauskristallisiert, die maßgeblich dazu beitragen werden, die jeweiligen Profile von Binz und Prora zu stärken.

Binz

Im Teilraum Binz trägt der **„Bau einer Erlebnis- und Sauna-landschaft“** in Verbindung mit einem hochwertigen **„Vital- und Gesundheitsresort“** maßgeblich dazu bei, das Profil des Erlebnisraums Ostseebad Binz als klassisches und hochwertiges Ostseebad mit dem Profilthema Gesundheit und Wellness zu stärken. Das Resort in direkter Nachbarschaft soll mit Bademantelgang an die Erlebnis- und Saunalandschaft angebunden sein und auch für externe Besucher geöffnet werden.

Prora

In Prora stärkt die Entwicklung eines attraktiven **hochwertigen thematisierten Familienhotels mit einer Kinderterlebniswelt** die Positionierung Proras auch als Familienreiseziel und einem „Rundum-Erlebnis“ zu den Themen Spaß, Gemeinschaft und Familienurlaub.

Hinweis: *Die detaillierten Empfehlungen zum Ausbau Themen Family Hotel und Vital und Gesundheitsresort sind dem Masterplan Beherbergung zu entnehmen.*



Erlebnisräume Binz und Prora mit Schlüsselprojekten

Erlebnisräume Binz und Prora mit Schlüsselprojekten







Themen Family Hotel mit Kinderlerlebniswelt

Themen Family Hotel (4 Sterne)

- 150 – 200 Zimmer + Suiten
- Buffet- + A La-Carte-Restaurant, Bar & Lounge
- 3 - 4 VA-Räume
- Kinder Indoor-/Outdoor Erlebniswelt
- (Optional: Wasserwelt, SPA)

Vital & Gesundheitsresort mit öffentl. Saunalandschaft

Vital & Gesundheitsresort 4 Sterne (4 Sterne S)

- 100 – 120 Zimmer / Suiten
- Vital-Gastronomie
- Veranstaltungsräume
- Gesundheitszentrum
- (Nachbar zu Therme/SPA






11. Qualitätsoffensive der bestehenden Gastgewerbestruktur

Federführung

- Eigenbetrieb Binzer Bucht Tourismus

Partner

- Private Betreiber
- Externe Investoren
- Externe Begleitung

Suprastruktur



Beherbergung Bäderarchtitektur / Quelle: Ostseebad Binz

Zielsetzung der Maßnahme

Steigerung der Struktur-, Prozess-, Service- und Vermarktungsqualität des vorhandenen gastgewerblichen Angebotes in der Binzer Bucht auf Grundlage der jeweiligen Markt- und Zielgruppenanforderungen in den beiden Erlebnisräumen Ostseebad Binz und Prora

Maßnahmenbeschreibung

Das Beherbergungsangebot ist ein Grundbaustein für den Erfolg einer Destination. Die Binzer Bucht weist bereits eine sehr starke Struktur an Hotels, Pensionen und Ferienwohnungen auf. Im Jahre 2019 verfügte der Gesamtort Binz über gesamt 15.397 Betten. Auch ist das Beherbergungsangebot für die Binzer Bucht durch viele Häuser, die im Stile der Bäderarchitektur gebaut wurden im Ostseebad Binz, imageprägend und bedeutend. Jedoch befinden sich mittlerweile manche dieser Übernachtungsangebot in keinem zeitgemäßen Zustand mehr und sind in die Jahre gekommen. Eine übergreifende Qualitätsoffensive ist zwingend nötig! Dadurch, dass sich die Hotels und Ferienwohnungen ausschließlich in privater Hand befinden und auch einige internationale Investoren über Hotels in der Binzer Bucht verfügen, ist es für die Kurverwaltung Ostseebad Binz erschwert in die Entwicklung einzugreifen und sie voranzubringen. Im Rahmen der Qualitätsoffensive sollen die in den Masterplänen definierten Maßnahmen unter Einbeziehung der Betriebe des Gastgewerbes umgesetzt werden. Einzelne Maßnahmen aus dem Beherbergungsmasterplan sind auszugsweise auf der folgenden Seite skizziert.

Budget (Kostenschätzung)

Planung	▪ Unter 50.000 €
Investition Investitionsspanne Laufende Kosten	▪ Abhängig von: Umfang der im Konzept zu definierenden Maßnahmen
potenzielle Förderwege	▪ Programme auf EU-, Bundes- und Landesebene auf Basis Projektskizze zu prüfen

Monitoring / KPI

- Anzahl der umgesetzten Teilprojekte in der Binzer Bucht
- Verbesserung der TRUSTYOU-Werte (gesamt und speziell Service)
- Zufriedenheitsmessungen über die einschlägigen Portale

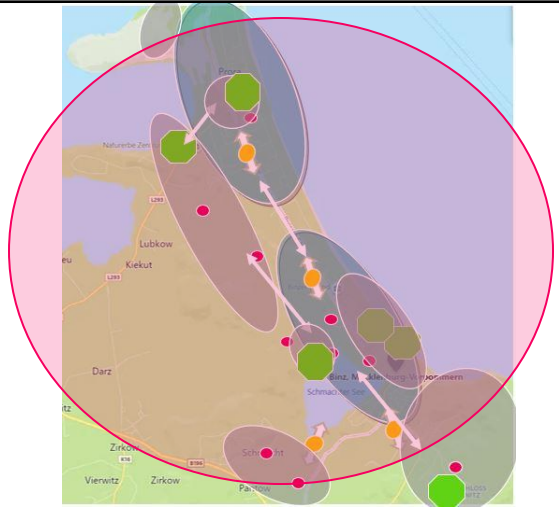
11. Qualitätsoffensive der bestehenden Gastgewerbestruktur

Konkrete Maßnahmenbeschreibung

Maßnahmen und Umsetzung

- Auswertung der Maßnahmen des aktuell laufenden Masterplans Beherbergung für die Binzer Bucht mit Konkretisierung des Teilprojektes Qualitätsoffensive, hierunter u.a. Schaffung von (zeitlich-befristeten) Themenunterkünften, Aufwertung von TOP-Standorten in 1A Lage, Umnutzung von Betrieben zu Hostels*
- Durchführung einer Gastgeberwerkstatt zur Ergebnisvorstellung und Entwicklung konkreter Maßnahmen mit den Betrieben
- Erarbeitung eines Umsetzungs- und Finanzierungsfahrplans mit konkreten Einzelmaßnahmen unter Einbeziehung einer zu schaffenden Projektgruppe
- Umsetzung und Evaluierung der definierten Maßnahmen

**Hinweis: Weitere Detailmaßnahmen zur Qualitätsoffensive sind dem begleitenden Masterplan Beherbergung zu entnehmen.*



Best Practices



Qualitativ hochwertiges Boutiquehotel mit individueller Einrichtung jedes Zimmers und Fokus auf Kulinarik im modernen Kontext.

Hotel Felix Altstadt Vienna



Designhotels für Entschleuniger, Junge Paare, Best-Ager und Lifestyle-Gäste

Beach Motel Heiligenhafen



Designhotel mit außergewöhnlichem, modernen Design und Fokus auf junge Businessreisende durch Seminarräume, Co-Working-Spaces, Eventslocation und Bar

Hotel Schani, Wien

12. Gezielte Ansiedlungspolitik von thematischem und profilstützendem Gastgewerbe und Einzelhandel

Federführung

- Eigenbetrieb Binzer Bucht Tourismus als Impulsgeber – dann Wirtschaftsförderung

Partner

- Einzelhändler in der Binzer Bucht
- Gastgewerbe in der Binzer Bucht
- Gewerbeverein(e)

Suprastruktur



Kunstmeile Binz/ Quelle: Ostseebad Binz

Zielsetzung der Maßnahme

Gezielte Ansiedlung thematischer und profilstützender gastgewerblicher Betriebe zur Optimierung des touristischen Angebotes im Kontext der Erlebnisraumdefinition. Gezielte Erfüllung der steigenden Erwartungshaltung der jeweiligen Gästezielgruppen.

Maßnahmenbeschreibung

Das Ostseebad Binz und erst recht Prora verfügen derzeit nur über ein geringes und Großteils wenig profiliertes, für die Gäste relevantes bzw. touristisches Einzelhandels- aber auch gastronomisches Angebot. Im Bereich Einzelhandel und Kunsthandwerk ist die Kunstmeile Binz mit Geschäften rund um das Thema Kunst und Kultur positiv herauszuheben. Die gezielte Ansiedlung von profilierten und auf die Zielgruppenbedürfnisse zugeschnittenen Einzelhandelsangeboten stärkt das Motiv „Shopping" speziell im Ostseebad Binz und rundet das touristische Erlebnis ab. Handlungsbedarf besteht dabei nicht nur im Zentrum des Ostseebades Binz sondern auch und im speziellen im neu zu definierenden Erlebnisraum Prora. Unter anderem ist die Strandpromenade hervorragend dafür geeignet themenbezogene Händler, zum Beispiel in Form von Pop-Up-Stores, zu etablieren. Pop-Up-Stores sind Shops, die nur für einen gewissen Zeitraum bestehen, um die Bekanntheit der Firmen zu erhöhen, Marketing zu betreiben und intensiv den Verkauf anzuregen. Ein Vorteil dieser Pop-Up-Stores ist es, dass ein regelmäßiger Wechsel zwischen den Ausstellern, für Abwechslung und Individualität sorgt und, zum Beispiel in abhängig nach den Jahres-/ Saisonzeiten, für den Gast ein interessantes Angebot darstellt. Bezüglich des gastronomischen Angebotes sollte ebenfalls eine gezielte Ansiedlung profilierter und auf die Zielgruppen zugeschnittener innovativer Angebote vorgenommen werden, um für mehr Abwechslung und auch Qualität im gastronomischen Angebot und bei den Ausgehmöglichkeiten speziell am Abend zu sorgen. Weitere Möglichkeiten der Profilierung im Bereich Kulinarik bestehen durch kulinarische Themenwochen, kulinarische Führungen durch Binz, Verköstigungen und Führungen bei regionalen Anbietern *(siehe hierzu Masterplan Beherbergung, Maßnahme 7: Profilierung durch Thematisierung & Innovation).*

Monitoring / KPI

- Einrichtung und Finanzierung einer festen Stelle zur gezielten Ansiedlungspolitik
- Anzahl und Qualität an Neuansiedlungen im Handel und Gastgewerbe
- Gästezufriedenheitsmessungen

Budget (Kostenschätzung)

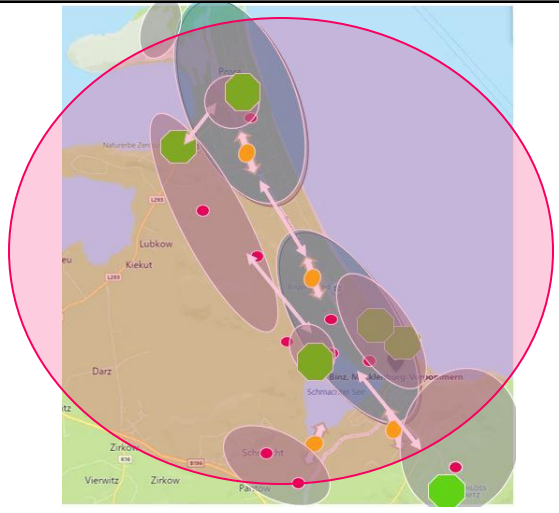
Planung	▪ Unter 50.000 €
Investition Investitionsspanne Laufende Kosten	▪ Schaffung einer Stelle im Amt für die gezielte Betreuung von Investoren und Betreibern bzw. für eine gezielte Ansprache
potenzielle Förderwege	▪ Programme auf EU-, Bundes- und Landesebene auf Basis Projektskizze zu prüfen

12. Gezielte Ansiedlungspolitik von thematischem und profilstützendem Gastgewerbe & Einzelhandel

Konkrete Maßnahmenbeschreibung

Maßnahmen und Umsetzung

- Einrichtung einer festen Stelle in der Gemeinde für die Ansiedlungspolitik
- Festlegen relevanter Potenzialflächen für neuen Einzelhandels-, Gastronomiebetriebe und ggf. Pop-Up-Stores in der Binzer Bucht
- Analyse des Angebots und der Nachfrage der für den Gast relevantesten und meist nachgefragtesten Angebote vor Ort sowie der bestehenden Lücken im Angebot
- Entwicklung eines Anforderungsrasters und Definition der gewünschten Betriebstypen und -formen
- Entwicklung von Exposés zu den Flächen und Durchführung einer gezielten Ansprache von passenden Betreibern und Investoren



Best Practices



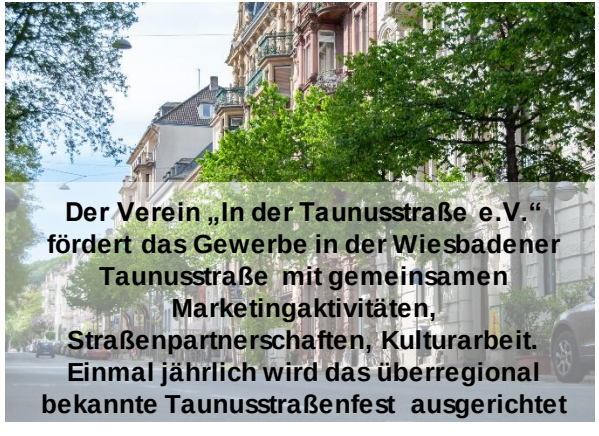
Längste Fußgängerzone Europas in Lido di Jesolo mit 13 km, beginnend in der Innenstadt.

Lido di Jesolo



Innerstädtische Begrünung, City-Gärten, Konzerte im Sommer, City Sandkisten für Kinder sowie Winterbeleuchtung tragen im Business Improvement District Ansargi Quartier Bremen zur Steigerung der Aufenthalts- und Lebensqualität bei.

Ansargi Quartier, Bremen



Der Verein „In der Taunusstraße e.V.“ fördert das Gewerbe in der Wiesbadener Taunusstraße mit gemeinsamen Marketingaktivitäten, Straßenpartnerschaften, Kulturarbeit. Einmal jährlich wird das überregional bekannte Taunusstraßenfest ausgerichtet

Taunusstraße, Wiesbaden

8. Maßnahmenkatalog

8.2. Schlüsselmaßnahmen

Handlungsfeld 3: Aktivitätsinfrastruktur		
Schlüsselprojekte Aktivitätsinfrastruktur mit komplementärem Beherbergungsangebot		
13.	Bau einer Erlebnis-Saunalandschaft am Schmachter See mit Inwertsetzung der Sole-Quelle	
Schlüsselmaßnahmen Aktivitätsinfrastruktur		
14.	Entwurf und Umsetzung eines Veranstaltungskonzeptes für das Kurplatz-Areal	1
15.	Inwertsetzung des Kleinbahnhofs als Kulturzentrum	1
16.	Inszenierungskonzept zum Thema Müther	1
17.	Bau einer Strandplattform in Verlängerung zur Bahnhofsachse	1
18.	Prora Mitte – Marktplatz & Kaimauer	1
19.	Prora Mitte – Kunst & Kulturwald	1
20.	Prora Mitte – Museum	1
21.	Prora Mitte – Baltic Sea Tower	1
22.	Prora Mitte – Baltic Sea Campus	1
23.	Prora Mitte – Wassersport Hub	1
24.	Bau eines Meditationshauses in der Granitz	2

Legende:
→ 1: Schlüsselmaßnahme
→ 2: ergänzende Maßnahme

13. Bau einer Erlebnis-Saunalandschaft am Schmachter See mit Inwertsetzung der Sole-Quelle

Federführung

- Eigenbetrieb Binzer Bucht Tourismus

Partner

- Grundstückseigentümer
- Gemeindewerke
- Projektentwickler und Planer

Aktivitätsinfrastruktur



Monte Mare Sauna, Tegernsee

Zielsetzung der Maßnahme

Entwicklung eines hochwertigen profilierten Thermal- und Wellnessangebotes für Selbstzahler unter Einbindung der vorhandenen Sole-Quelle und zur Inwertsetzung des EWE-Geländes als Erweiterung des Erlebnisraumes und zur Schaffung einer weiteren Ankerattraktion für anspruchsvolle Gäste außerhalb der vorhandenen Hotelstruktur

Maßnahmenbeschreibung

Die Trends Auszeit und (aktive) Gesundheitsförderung werden immer wichtiger in der Tourismus- und Freizeitbranche und sollten auch vermehrt im Ostseebad Binz aufgegriffen werden. In Binz entspringt eine Sole-Wasser-Quelle, deren Potenzial noch nicht voll ausgeschöpft wird und derzeit ausschließlich einem privaten Hotelangebot vorbehalten ist. Im Kontext des Gesundheitsangebots des Ostseebades bietet die Nutzung des Wassers optimale Ergänzungsmöglichkeiten. Dies sollte jedoch aus Gutachtersicht nicht als klassische Therme erfolgen, sondern in Verbindung mit einer hochwertigen Sauna- und Wellnesslandschaft. Durch diese Angebotserweiterung kann man noch stärker auf die Fokuszielgruppen Aktive-Genießer, Entschleuniger, junge Paare und Best-Ager eingehen. Die freien Flächen im Westen Binz, gelegen am Schmachter See, könnten durch eine hochwertigen und regionaltypischen Gestaltung zu einer zur Entspannung einladenden See-Saunalandschaft mitverschiedenen Thermalbecken qualifiziert werden. Ergänzend wird der Schmachter See in die Angebotsstruktur des Ostseebades integriert und somit der Erlebnisraum Ostseebad Binz optimal mit dem „Hinterland“ verknüpft. Die öffentliche Nutzung dieser Erlebnissauna optimiert das eingeschränkte Angebot an Bade- und Wellnesseinrichtungen. In Verbindung mit der Erlebnis-Saunalandschaft wird gemäß Beherbergungsmasterplan ein Vital- & Gesundheitsresort empfohlen, das direkten Zugang zur Thermenlandschaft bietet und ein Gesundheitszentrum mit Praxen und Anwendungsräumen anbietet *(Detailempfehlung Vital & Gesundheitsresort im Masterplan Beherbergung)*

Monitoring / KPI

- Akzeptanz der Projektidee in der Bevölkerung
- Gewinnung eines kompetenten Betreibers
- Besucherzahlen und -zufriedenheiten

Budget (Kostenschätzung)

Planung	▪ Konzeptvorentwicklung und Machbarkeit: unter 100.000 € ▪ Planung: 2,0–2,5 Mio. € (in Abhängigkeit Invest)
Investition Investitionsspanne Laufende Kosten	▪ Empfohlen: mind. 10-15 Mio. €
potenzielle Förderwege	▪ Programme auf EU-, Bundes- und Landesebene auf Basis Projektskizze zu prüfen

13. Bau einer Erlebnis-Saunalandschaft am Schmachter See mit Inwertsetzung der Sole-Quelle

Konkrete Maßnahmenbeschreibung

Maßnahmen und Umsetzung

- Klärung der Nutzungsrechte der Quelle und Definition der Möglichkeiten (Schüttung, Wasserqualität, Nutzbarkeit, Indikationen…)
- Konzeptvorentwicklung und Machbarkeitsstudie zur Definition der wesentlichen inhaltlichen (also Angebot, Leistungsspektrum, Services, Personaleinsatz etc.) und gestalterischen Eckpunkte
- Business-Case zur Konkretisierung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit
- Fördermittelakquise und Abstimmung mit den zuständigen Behörden zur Schaffung planungsrechtlicher Grundlagen
- Architektenwettbewerb und Entscheidung für ein geeignetes Planungsbüro
- Ausschreibung und bauliche Realisierung
- Ergänzend: Thematische Einbindung und Inwertsetzung des Schmachter Sees sowie Einbindung in die gesamte Erlebnisraumstruktur in Binz



Best Practices



Moderne See-Sauna als Teil des Saunaangebote mit Seezugang

Seesauna Resort Mark Brandenburg



Sauna- und Wellnessanlage am Seeufer mit Seezugang und Seeblick

Monte Mare Sauna, Tegernsee



5.000 m² großes, international bekanntes Geo-Thermalfreibad, ausgestattet mit Dampfbädern, Massagewasserfall, Lavahöhle & Sauna.

Sole-Bad, Finnland

15. Entwurf und Umsetzung eines Veranstaltungskonzeptes für das Kurplatz-Areal

Federführung

- Eigenbetrieb Binzer Bucht Tourismus

Partner

- Betreiber Kurhaus Binz
- Gemeinde Binz
- Architekten und Veranstaltungsplaner

Aktivitätsinfrastruktur



Haushaus BinZ / Quelle: Facebook / Ostseebad Binz

Zielsetzung der Maßnahme

Gezielte Aufwertung des Kurplatzes als „Hot-Spot“ des Ostseebades Binz für ganzjährig bzw. wechselnd stattfindende öffentliche Veranstaltungen durch Schaffung von baulichen (temporären) (Wetter-)Vorrichtungen im Einklang mit dem Denkmalschutz und Entwicklung eines noch attraktiven Veranstaltungsprogrammes im Zusammenwirken mit dem Kurhaus.

Maßnahmenbeschreibung

Das Kurhausareal umfasst den Kursaal im Inneren des Kurhauses und den direkt vor dem Kurhaus liegenden Kurplatz. Dieses Areal der beeindruckenden Bäderarchitektur und der Lage direkt an der Strandpromenade ist das imageprägende Gebäude im Ostseebad Binz und muss dringend intensiver in das Veranstaltungsprogramm des Ostseebades Binz eingebunden werden.

Im Inneren bietet der Kursaal eine beeindruckende und multifunktional nutzbare Veranstaltungsfläche mit einem einzigartigen Flair. Auch die Nutzung des charmanten Kurplatzes ist gezielt auszubauen. Durch die Schaffung von baulich technischen Voraussetzungen können verschiedene Outdoor-Events umgesetzt werden. Einige Beispiele hierfür sind:

- Weihnachtsmärkte
- Konzerte
- Themenbasierte Outdoormärkte
- Tanzabende
- Outdoor-Kunstausstellungen
- und viele weitere

Budget (Kostenschätzung)

Planung	▪ Unter 100.000 €
Investition Investitionsspanne Laufende Kosten	▪ abhängig von: Umfang der im Konzept zu definierenden Maßnahmen
potenzielle Förderwege	▪ Programme auf EU-, Bundes- und Landesebene auf Basis Projektskizze zu prüfen

Monitoring / KPI

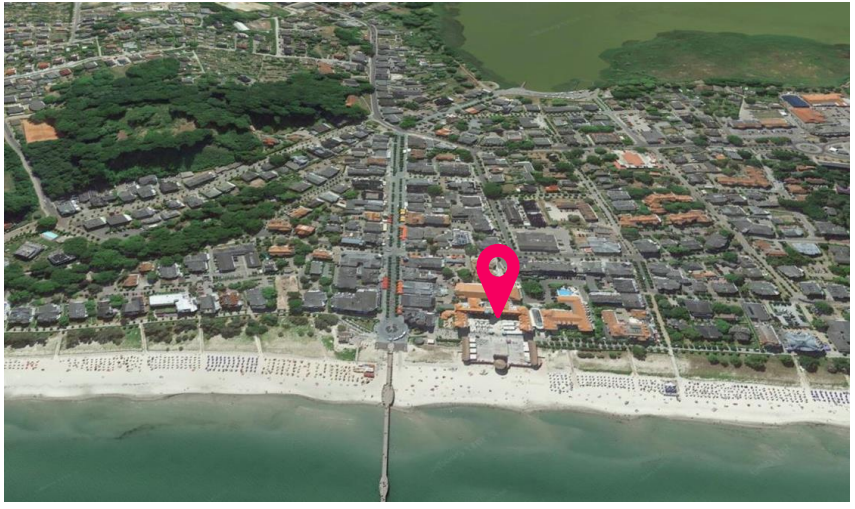
- Umsetzung der baulichen Maßnahme
- Anzahl und Qualität der zusätzlichen Veranstaltungen
- Gästezufriedenheitsmessungen

15. Entwurf und Umsetzung eines Veranstaltungskonzeptes für das Kurplatz-Areal

Konkrete Maßnahmenbeschreibung

Maßnahmen und Umsetzung

- Verstärkung der Kooperation zwischen Kurhausbetreiber und Binzer Bucht Tourismus
- Schaffung von baulich technischen Voraussetzung für Veranstaltungen im Kurhausareal
- Stärkere Inszenierung des Kurhausareals in Verbindung mit der Strandpromenade
- Feste Einbindung der Veranstaltungsmöglichkeiten im Kurhausareal in den Veranstaltungskalender



Best Practices



Markthalle rund um das Thema italienischer Genuss, mit Verkaufsständen, Restaurants & Kochkursen

Markthalle Eataly, Schrannenhalle München



Freiluftkonzertbühne direkt an der Wasserfront

Freiluftkonzertbühne, Sylt



Die „Weiße Nacht“ als Outdoorevent und zusammen treffen von Gästen und Bewohnern

Weiße Nacht, Garmisch Partenkirchen

17. Inszenierungskonzept zum Thema Müther

Federführung

- Eigenbetrieb Kurverwaltung Binz

Partner

- Partner

Aktivitätsinfrastruktur


Müther Turm / instagram.com

Zielsetzung der Maßnahme

Müther ist ein geschichtlich wichtiges Thema für die das Ostseebad Binz. Der gebürtige Binzer Ingenieur Ulrich Müther leistete einen wichtigen Beitrag zu Schalenbaute, seine seit den frühen 1960er-Jahren konzipierten Betonschalen sind heute international bekannt. Ein Inszenierungskonzept könnte die Bedeutung flächen- und themenübergreifend aufgegriffen werden.

Maßnahmenbeschreibung

Ulrich Müther war ein deutscher Bauingenieur, der in Binz 1934 geboren und 2007 gestorben ist. Müther hat durch seine Schalen-Bauwerke die architektonische Moderne maßgeblich mitgeprägt.

Das Thema Müther kann sowohl gestalterisch, als auch inhaltlich in unterschiedlicher Weise konsequent im gesamten Erlebnisraum gespielt werden. Dies kann zum Beispiel im Mobiliarkonzept aufgegriffen werden, oder in der Vernetzung und Erlebnissteigerung der Grünflächen aber auch in Form von analogem oder digitalem Edutainment in den Erlebnisräumen.

Um alle Potenziale, die dieses Themenspektrum bietet, umfangreich ausschöpfen zu können, sollte ein Inszenierungskonzept erarbeitet werden, dass das Thema Müther in Binz präsent macht und noch stärker in Wert setzt.

Budget (Kostenschätzung)

Planung	▪ Je nach Beteiligungsform: ca. 20.000-40.000
Investition Investitionsspanne Laufende Kosten	▪ In Abhängigkeit der Ergebnisse des Konzeptes
potenzielle Förderwege	▪ Programme auf EU-, Bundes- und Landesebene auf Basis Projektskizze zu prüfen

Monitoring / KPI

- Anzahl der realisierten Projekte
- Akzeptanz der Projekte bei Gästen und Einheimischen

17. Inszenierungskonzept zum Thema Müther

Konkrete Maßnahmenbeschreibung

Maßnahmen und Umsetzung

- Ableitung der Gestaltungssprache „Müther“ mit professioneller architektonischer Begleitung
- Ggf. Partizipationsprozess mit Leistungsträgern und Bürgern zur Ableitung des Stellenwertes und zur Definition des Spektrums an gewünschten Umsetzungsmöglichkeiten
- Entwicklung eines umfangreichen Inszenierungskonzeptes mit
  - Gestaltungsleitfaden „Müther“
  - Festen, dauerhaften Inszenierungsmöglichkeiten (z.B. Möblierung)
  - Temporären Inszenierungsmöglichkeiten
- Ausarbeitung der Potenziale, die Müther birgt
- Aufgreifen der Mütherschen Architektur im Mobiliarskonzept



Best Practices



Müther-Turm am Strand der Binzer Bucht, zur Nutzung von Meetings, Hochzeiten, Versammlungen, …



Ulrich Müther



Buswartehalle Binz (erbaut 1967)

Exkurs: Müther Info Point Klünderberg von Felix Görissen als Beispiel für einen Erinnerungsort an Ulrich Müther

Entwurfsbeschreibung

Entwurfsbeschreibung

- Ein 2019 durchgeführter Wettbewerb im Zuge einer Themenwoche hatte zum Ziel, neue Gestaltungsideen für moderne Erinnerungsorte an Müther zu sammeln
- Dabei sollte die Hyparschale am Kreisverkehr Binz genutzt werden, um einen Müther-Infopoint auf dem Klünderberg zu realisieren
- Der Sieger-Entwurf stammt von Felix Görissen und wurde vom Bund Deutscher Innenarchitekten prämiert
- Seine Bachelor-Arbeit verfolgt die Idee eines touristischen Zentrums mit Aussichtsplattform und Fahrradleihstation
- Die Ausstellungsflächen haben zum Ziel, die Gebäude Ulrich Müthers auf Rügen zu versinnbildlichen
- Zusammen mit der „MÜTHER App“ könnten die gezeigten Gebäude hautnah erlebt werden.

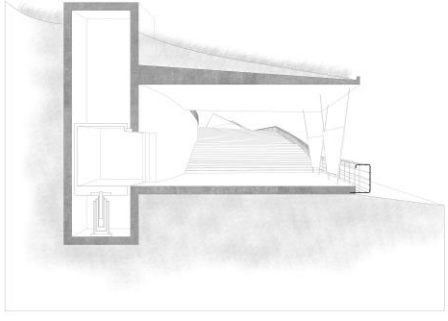


Ulrich Müther

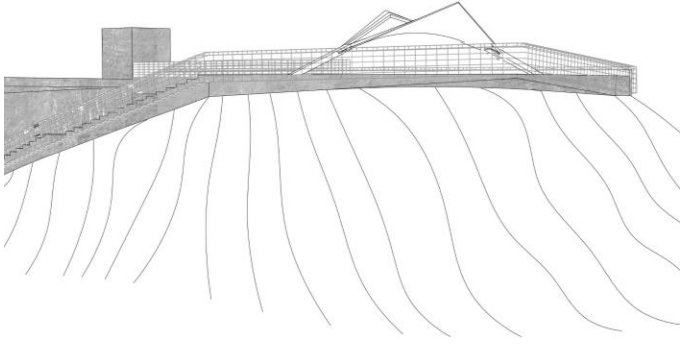
Impressionen



Erlebbarmachung des Thema Müthers als Info-Point auf dem Klünderberg



Skizze des Treppenaufgangs am Info-Point



Skizzierung der Plattform auf dem Klünderberg

18. Bau einer Strandplattform in Verlängerung zur Bahnhofsachse

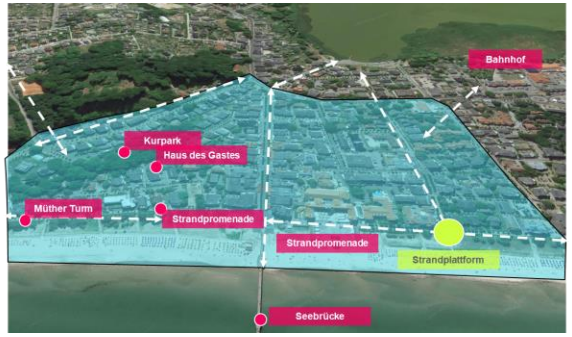
Federführung

- Eigenbetrieb Kurverwaltung Binz

Partner

- Einzelhandel und Gastgewerbe entlang der Strandpromenade
- Gemeinde
- Architekten

Aktivitätsinfrastruktur



Zielsetzung der Maßnahme

Schaffung eines neuen Treff- und Veranstaltungsortes in Verlängerung der Achse Bahnhofstraße Strandpromenade als weiteren Knotenpunkt im Ostseebad Binz, zur Steigerung der Aufenthaltsqualität an der Strandpromenade und zur Erweiterung des Erlebnisraumes

Maßnahmenbeschreibung

Die Strandpromenade der Binzer Bucht lädt bereits zum Flanieren, Verweilen und Entspannen ein und verbindet die beiden Erlebnisräume Ostseebad Binz und Prora miteinander. Jedoch bietet die Strandpromenade bislang wenig Plätze zum Verweilen und für Veranstaltungen mit Seezugang. Der Bau eines multifunktionalen und teils witterungsunabhängigen Veranstaltungsbereiches mit Verbindung zum Strand und unter Einbindung des Möblierungskonzeptes würde die Attraktivität der Promenade und auch der Verbindungsachse Bahnhof – See deutlich steigern. Mögliche Nutzungsoptionen für die Strandplattform:

- Zentraler Treffpunkt und Ausgangspunkt von touristischen Aktivitäten (wie zum Beispiel Wanderungen, Radtouren, Villenrundgang etc.)
- Generationsübergreifender Verweil-Spot
- Aussichtspunkt auf Strand und Meer
- Konzerte
- Tanzabende

Monitoring / KPI

- Akzeptanzmessungen und Besucherfrequenzen
- Anzahl an Veranstaltungen
- Investitionen in die umliegenden Gewerbebetriebe

Budget (Kostenschätzung)

Planung	▪ Konzeption unter 100.000 €
Investition Investitionsspanne Laufende Kosten	▪ abhängig von: Umfang der im Konzept zu definierenden Maßnahmen
potenzielle Förderwege	▪ Programme auf EU-, Bundes- und Landesebene auf Basis Projektskizze zu prüfen

18. Bau einer Strandplattform in Verlängerung zur Bahnhofsachse

Konkrete Maßnahmenbeschreibung

Maßnahmen und Umsetzung

- Anforderungsprofil an Funktionalität und Gestaltung der Strandplattform unter Einbindung des Gewerbes und weiterer Stakeholder
- Klärung der baurechtlichen und umweltschutzbezogenen Erfordernisse
- Entwicklung eines auch die Bahnhofstraße umfassenden Attraktivierungskonzeptes für den gesamten Bereich
- Ideenwettbewerb zur architektonischen Gestaltung der Strandplattform
- Bau der Strandplattform unter Einbindung der Konzepte zur Orts- und Strandmöblierung
- Entwicklung eines Veranstaltungskonzeptes für die Strandplattform im Zusammenwirken mit den anderen Veranstaltungsorten im Ostseebad Binz



Best Practices



Multifunktionale und modern designte Plattform

Faboorg Habor Bath, Dänemark



Veranstaltungsfläche/ Konzertareal direkt an der Wasserfront

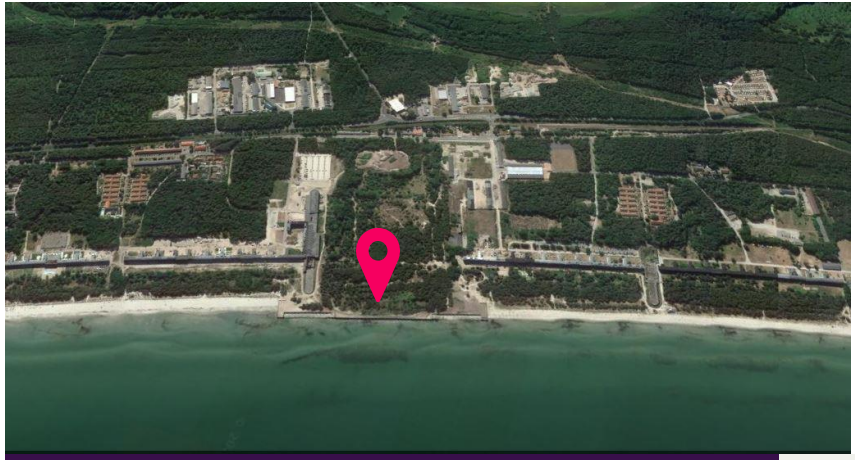
Wenningstedt, Sylt



Veranstaltungsfläche/ Konzertareal direkt an der Wasserfront

Strandpromenade, Borkum

19. Prora Mitte – Marktplatz & Kaimauer

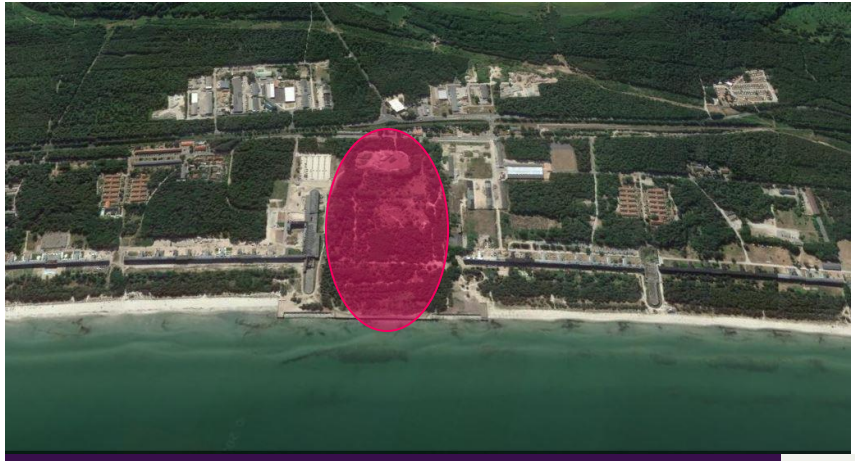


Für Details vgl. Masterplan "Prora-Mitte"!

3.1 MARKTPLATZ, KAIMAUER, STRAND

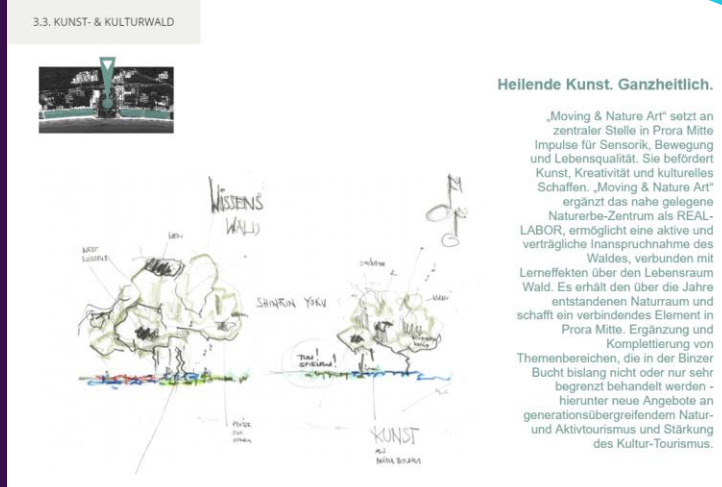


20. Prora Mitte – Kunst & Kulturwald

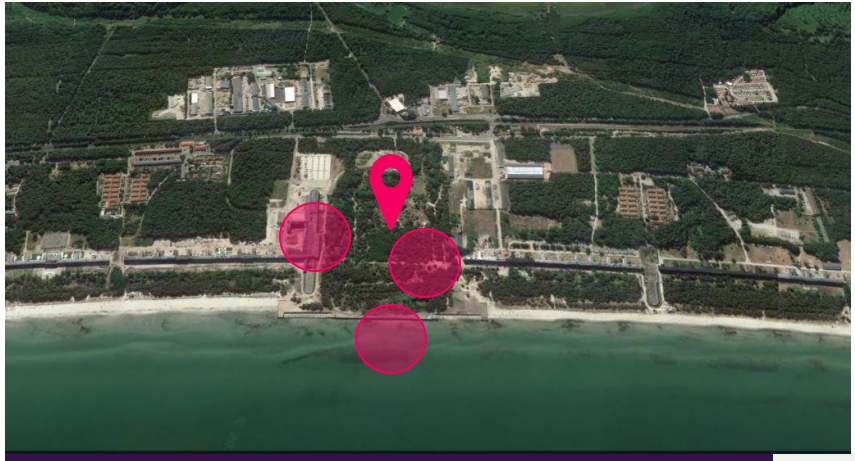


Für Details vgl. Masterplan "Prora-Mitte"!

3.3 KUNST & KULTURWALD



23. Prora Mitte – Baltic Sea Campus



Für Details vgl. Masterplan "Prora-Mitte"!

2.1. BALTIC SEA CAMPUS (DECK)

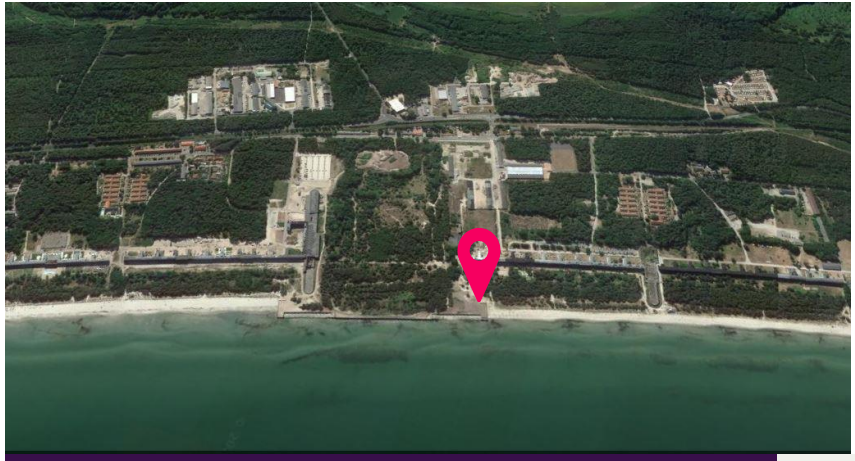


2.1. BALTIC SEA CAMPUS

Baltic Sea Campus – Vermittlung von Meereskompetenz

Der Ozean ist das Herzstück unseres Planeten. Mehr als zwei Drittel der Erdoberfläche sind mit Wasser bedeckt. Meerespflanzen produzieren 70 % des Sauerstoffs, den wir atmen, und die tiefen Gewässer sind die Heimat von Wildtieren und einigen der größten Lebewesen der Erde.

Die Initiative Ocean Literacy for ALL (Meereskompetenz für alle) zielt darauf ab, das Bewusstsein für die Erhaltung, Wiederherstellung und nachhaltige Nutzung unseres Ozeans und seiner Ressourcen zu schärfen und das Wissen der Weltbevölkerung über unseren globalen Ozean zu verbessern. Menschen, die sich mit dem Ozean auskennen, verstehen die Bedeutung des Ozeans für die Menschheit, können sinnvoll über den Ozean kommunizieren und gehen verantwortungsbewusster und informierter mit dem Ozean und seinen Ressourcen um. Ein besseres Wissen über die Tiefsee wird uns helfen, die Meeresressourcen nachhaltig zu bewirtschaften und zu nutzen. Dienstleistungen des Baltic Sea Campus bieten Services und Aktivitäten in sechs unterschiedliche Dimensionen an, darunter "Wissen", "Bewusstsein", "Einstellung", "Kommunikation", "Verhalten" und "Aktivismus".

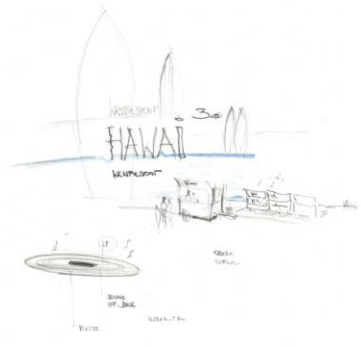


Für Details vgl. Masterplan "Prora-Mitte"!

3.2 WASSERSPORT HUB COLD HAWAII 3.0

3.2. WASSERSPORT HUB
COLD HAWAII 3.0





Best Wave und Water Festivals
Water Labs und clinics (Kurse) for water lovers

In der Unterführung der Kaimauer ist ein Wassersportverleih und eine Wassersportschule für Clinics (Kurse) eingerichtet. Der neue Wassersport-Hub von Prora nutzt die in Insiderkreisen bereits bekannten optimalen natürlichen Voraussetzungen, die die Binzer Bucht schon heute insbesondere für Surfer zu einem interessanten Spot macht. Es entsteht ein ganzjährig attraktiver Wassersportort mit hervorragender Infrastruktur, mit Workation- und Lernangeboten, die neben reinen Surf-, SUP- und Seekajakkursen auch die Themen Bootsbau und Boarddesign bespielen. Der Wassersport-Hub wird ein Ort, der der Szene Möglichkeiten zur Partizipation bzw. für Impulse zur Weiterentwicklung des Hubs bzw. Proras (u.a. Handwerk Bootsbau, DIY) gibt. Das trägt nachhaltig zum Gesamtimage wie auch der Angebotsvielfalt vor Ort bei - Kommunikationswert ("Ort à la Cold Hawaii 3.0").

25. Bau eines Meditationshauses in der Granitz

Federführung

- Eigenbetrieb Binzer Bucht Tourismus

Partner

- Gemeinde Binz
- Naturschutzbehörden
- Architekten

Aktivitätsinfrastruktur



Das Kranzbach

Zielsetzung der Maßnahme

Schaffung eines ökologisch nachhaltigen Angebotes im Bereich des naturorientierten Gesundheitstourismus. Ein Meditationshaus hat das Potential, das sensible naturbezogene Areal sanft und gezielt im Kontext naturverträglicher Tourismus nutzbar zu machen und das Gebiet - neben dem Jagdschloss – um einen weiteren Besuchermagneten zu ergänzen.

Maßnahmenbeschreibung

Die Idee eines Meditationshauses in der Granitz bedient gleich zweierlei Trends: Einerseits greift das Vorhaben den Trend der nachhaltigen und sanften Angebotsgestaltung im Tourismus auf. Zum zweiten widmet sich die Idee auch dem im Trend liegenden Wellness-Gedanken der Harmonie von Körper, Geist und Seele, einem Bedürfnis, das insbesondere im Zuge der Corona-Pandemie stark an Bedeutung zugenommen hat. Speziell das Thema Naturerlebnis wird für viele Menschen zunehmend zum Reisemotiv.

Ein Meditationshaus in der Granitz könnte damit weitere Impulse für Gesundheit, Erholung und Lebensqualität setzen und dazu beitragen, den Gesundheitstourismus speziell im Ostseebad Binz unter Einbindung der Umgebung stärker zu profilieren. Ein Meditationshaus hat darüber hinaus das Potential, aktives Naturerlebnis mit dem Gesundheitsfaktor zu verbinden und sich durch einzigartige Architektur und Lage zu einer herausragenden touristischen Attraktion mit überregionaler Bedeutung zu entwickeln.

Monitoring / KPI

- Bau- und naturschutzrechtliche Genehmigung
- Gewinnung von Fördermitteln / Investitions- und Betriebspartnern

Budget (Kostenschätzung)

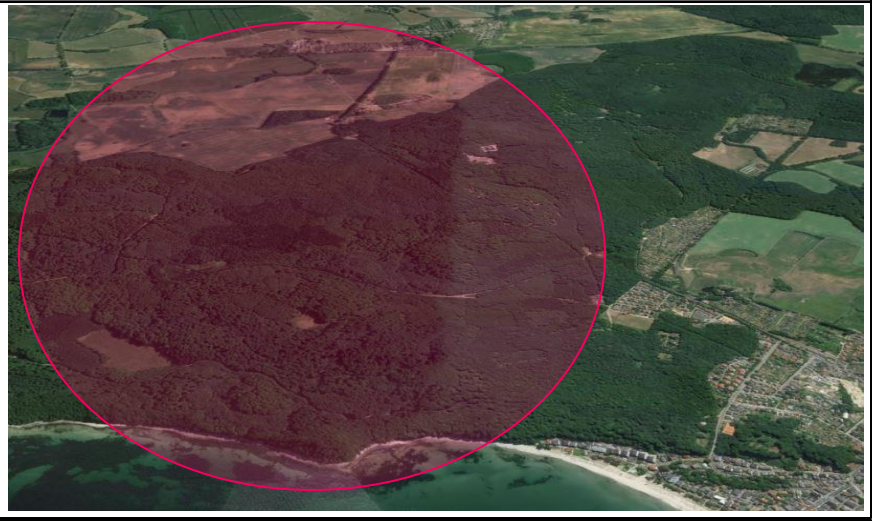
Planung	▪ Vorkonzeption unter 100.000 €
Investition Investitionsspanne Laufende Kosten	▪ Noch offen – im Rahmen der Vorkonzeption herauszuarbeiten
potenzielle Förderwege	▪ Programme auf EU-, Bundes- und Landesebene auf Basis Projektskizze zu prüfen

25. Bau eines Meditationshauses

Konkrete Maßnahmenbeschreibung

Maßnahmen und Umsetzung

- Herausarbeiten eines Ziel- und Anforderungskataloges unter Berücksichtigung von Trends und avisierten Zielgruppen
- Entwicklung einer Vorkonzeption mit Standortvorschlägen als Grundlage für Gespräche Behörden (v.a. Naturschutz) und Verwaltung (v.a. Bauamt)
- Machbarkeitsprüfung und Erstellung eines Finanzierungs- und Betriebskonzeptes
- Gewinnung geeigneter Finanzierungs-, Betriebs- und Investitionspartner
- Durchführung eines Realisierungswettbewerbes
- Auswahl des Planers, Planung und Umsetzung der Maßnahme



Best Practices



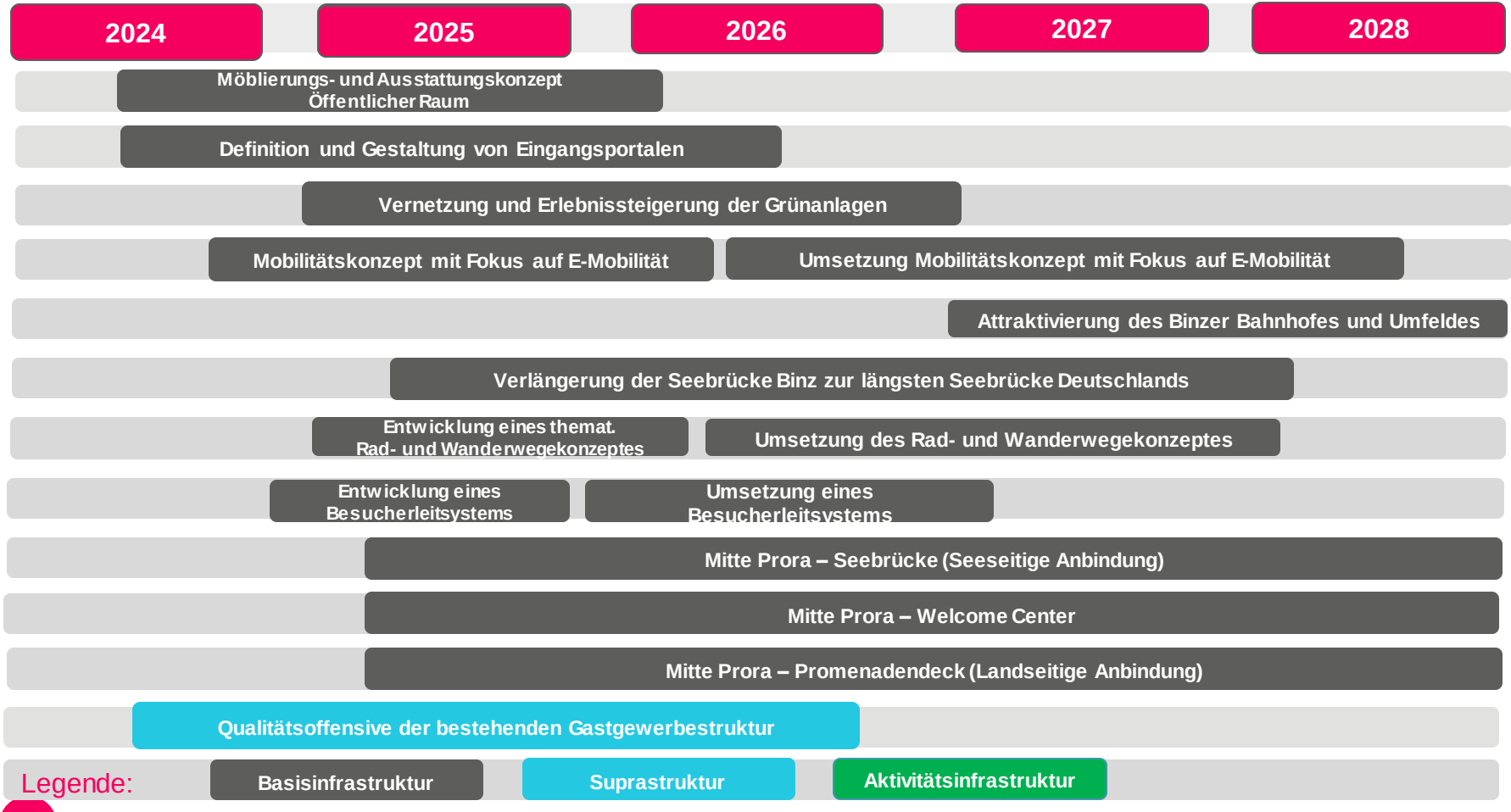
Das Meditationshaus „Das Kranzbach“ als Rückzugsoase und architektonisches Kunstwerk. In einzigartiger Holzbauweise steht das Haus im Einklang mit der Natur und bietet einen passenden Rahmen für einen Platz in absoluter Ruhe.



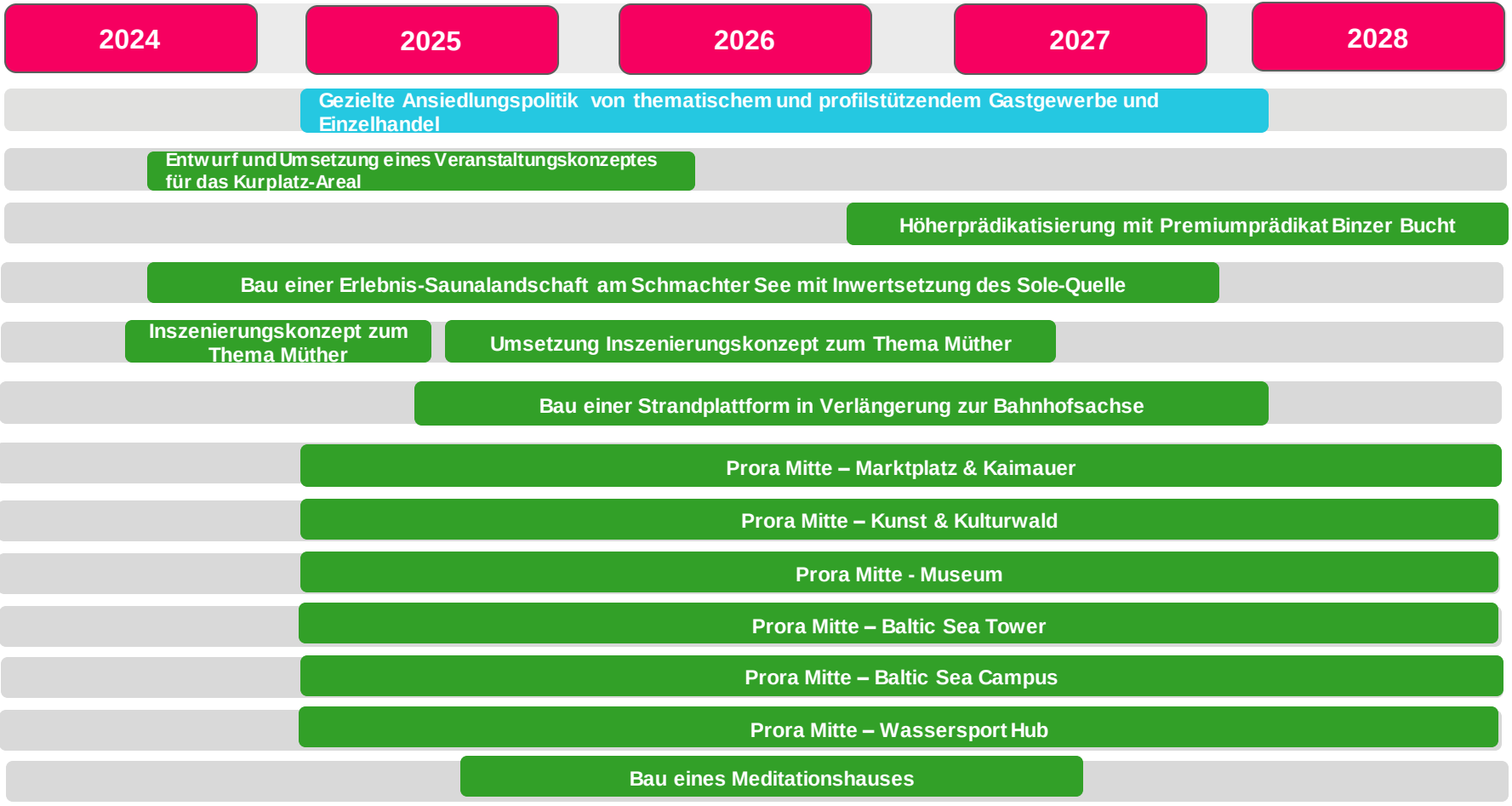
Im inneren des Gebäudes, das nur aus Glas besteht, befindet sich nicht nur ein großer Meditationsraum, sondern auch eine Teeküche und ein kleiner Teeraum.

8. Maßnahmenkatalog

8.6. Zeitplan und Umsetzung der Schlüsselmaßnahmen

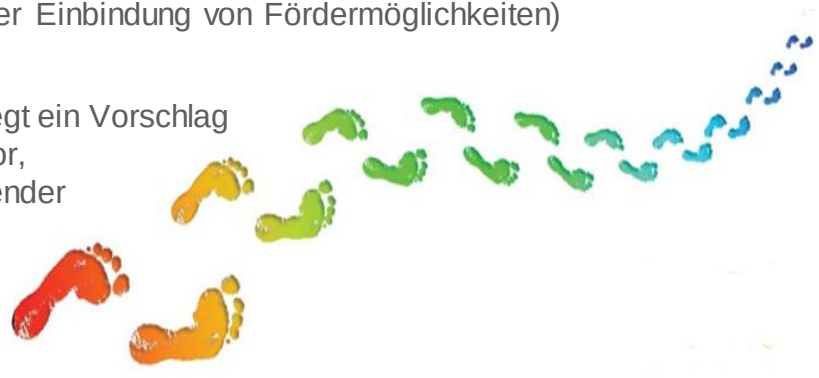


8. Maßnahmenkatalog



9. Empfehlungen und weitere Vorgehensweise

- Gegenstand des vorliegenden Konzeptes ist ein Gesamt-Masterplans zur (Weiter-)Entwicklung touristischer und tourismusrelevanter Infrastruktur sowie das künftige Infrastrukturmanagement für die Erlebnisräume Binz und Prora sowie weitere Erlebnisareale in der Binzer Bucht in ihrer Gesamtheit, nebst Ableitung einer Umsetzungsstrategie mit konkreten Schlüsselprojekten und weitergehenden Empfehlungen
- Der Masterplan dient als Handlungsleitlinie für die touristische Infrastrukturentwicklung und versteht sich gleichzeitig als Grundlage für die künftige Stadt- und Quartiersentwicklung der Gemeinde Binz, mit einem Zeithorizont bis mind. 2030 für die gesamte Binzer Bucht.
- Mit dem Masterplan Infrastruktur und Infrastrukturmanagement wurde eine strukturierte Zielperspektive für die nächsten 5 Jahre und ein Handlungsleitfaden mit konkreten Strategien und (Schlüssel-) Maßnahmen erstellt
- Im nächsten Schritt geht es nun darum, den Masterplan in den politischen Gremien zu beraten und zu beschließen sowie eine Prioritätenliste der Schlüsselmaßnahmen vorzunehmen
- Daran anschließend gilt es die ausgewählten Schlüsselmaßnahmen im Detail zu konzipieren, zu kalkulieren und zu klären, wie die Finanzierung der Maßnahmen (auch unter Einbindung von Fördermöglichkeiten) sichergestellt werden kann.
- Mit dem Umsetzungsfahrplan auf den vorhergehenden Seiten liegt ein Vorschlag zur zeitlichen Einordnung der Maßnahmen aus Gutachtersicht vor, wohlwissend, dass hinter jedem Projekt ein nicht zu unterschätzender Zeit- und Ressourcenaufwand steckt.





Büro München
August-Everding-Straße 25
80802 München
Tel. 089.61 46 60 80
Fax 089.61 46 60 85
muenchen@projectm.de

www.projectm.de

PROJECTM.Tourismusinnovation

www.gesundheit-tourismus-blog.com

www.destinationquality.de

www.xing.com/companies/projectmgmbh

Disclaimer

Sämtliche von PROJECT M erarbeiteten Konzepte und sonstige Werke und damit auch sämtliche Nutzungsrechte erbrachter Leistungen bleiben bis zur Abnahme und Honorierung durch den Auftraggeber Eigentum von PROJECT M. Weitergabe und Vervielfältigung (auch auszugsweise) sind bis dahin lediglich mit schriftlicher Einwilligung von PROJECT M zulässig.

Soweit Fotos, Grafiken u.a. Abbildungen zu Layoutzwecken oder als Platzhalter verwendet wurden, für die keine Nutzungsrechte für einen öffentlichen Gebrauch vorliegen, kann jede Wiedergabe, Vervielfältigung oder gar Veröffentlichung Ansprüche der Rechteinhaber auslösen.

Wer diese Unterlage – ganz oder teilweise – in welcher Form auch immer weitergibt, vervielfältigt oder veröffentlicht, übernimmt das volle Haftungsrisiko gegenüber den Inhabern der Rechte, stellt die PROJECT M GmbH von allen Ansprüchen Dritter frei und trägt die Kosten der ggf. notwendigen Abwehr von solchen Ansprüchen durch die PROJECT M GmbH.

GRÜNDUNGSJAHR: 1998 · **GESCHÄFTSFÜHRUNG:** Dipl.-Kaufm. Cornelius Obier
Mitglieder der Geschäftsführung: Detlef Jarosch, Tobias Klöpf, Peter C. Kowalsky, Dr. Katja Zielke,

TÄTIGKEIT

CONSULTING

für die Tourismus- und Freizeitwirtschaft: Strategie- und Markenmanagement, Organisationsentwicklung, Infrastrukturentwicklung, Marktforschung und Analyse, Gesundheitstourismus

TEAM

INTERDISZIPLINÄR

mit über 20 festen und 12 freien Mitarbeitern in einem praxisorientiertem Team (Betriebswirte, Touristiker, Marktforscher, Stadt- und Regionalplaner, Architekten…)

WISSEN

STARKE BASIS

Wissenschaftliche Verankerung über die Wissenschaftliche Leitung: Prof. Dr. Heinz-Dieter Quack, Ostfalia Hochschule Braunschweig-Salzgitter



STANDORTE

Hamburg
München