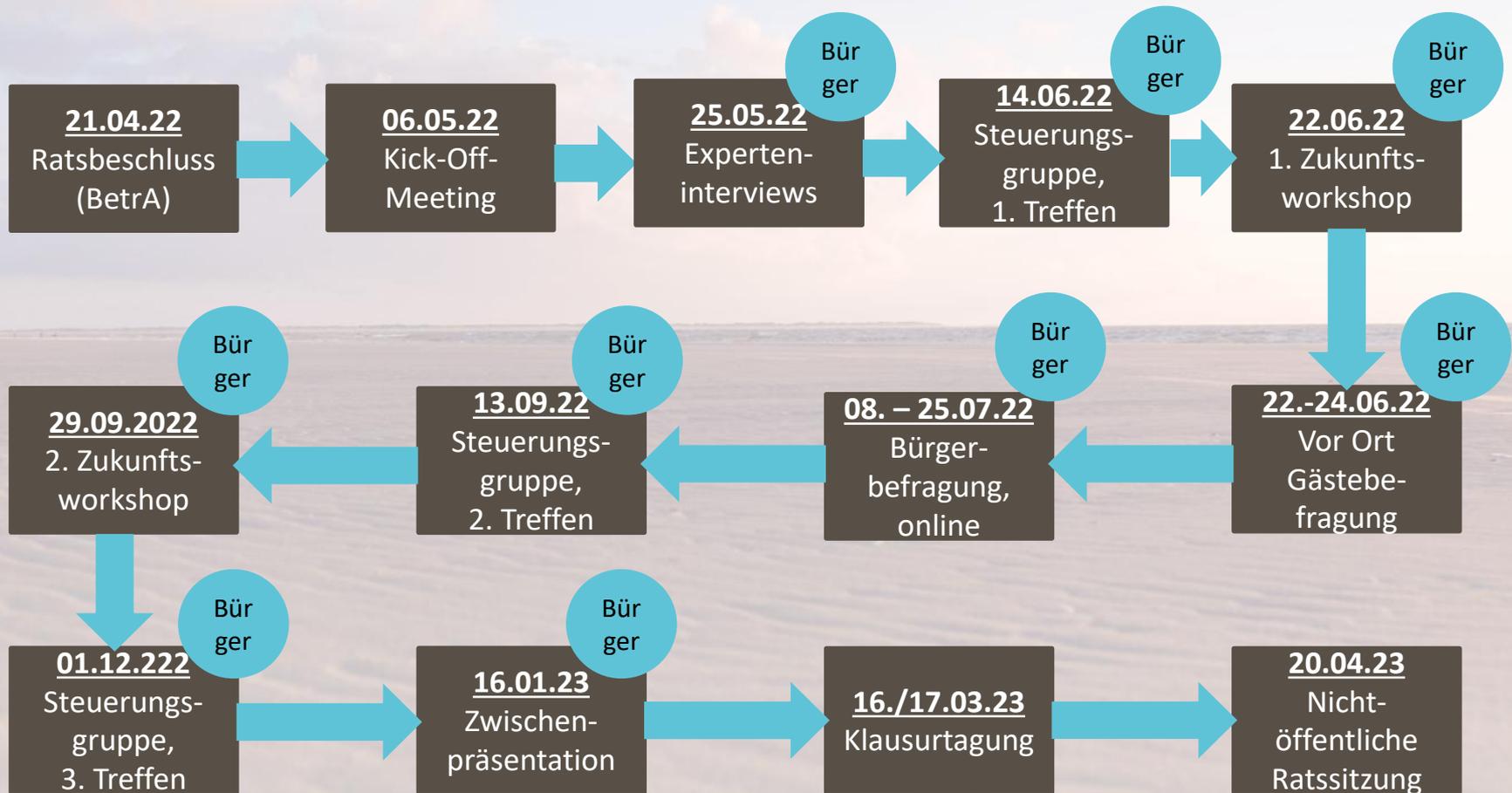


A scenic landscape at sunset. The sun is low on the horizon, casting a warm glow over the sky and the ocean. A wooden boardwalk leads through dunes with tall grasses and low-lying vegetation towards the beach. The sky is filled with scattered clouds, and the overall atmosphere is peaceful and natural.

# ENTWICKLUNG TOURISMUSKONZEPT Ergebnisse Analyse und Bürgerbeteiligung durch Project M

# ZEITLICHER ABLAUF (INKL. BÜRGERBETEILIGUNG)



# ***ERGEBNISSE DER KLAUSURTAGUNG***

# ZUKÜNFTIGE POSITIONIERUNGSTRATEGIE

## Langeoog

natürlich  
echt

sportlich  
aktiv

miteinander  
lebendig

Charakterwerte

Leitlinie

DIE Natur-Sport-Insel fürs Leben.

Erlebnis-  
versprechen

„aktiver, nachhaltiger Insel-Urlaub in schönster Natur“

Leitthemen

Sport & Aktivität



Natur &  
Nachhaltigkeit



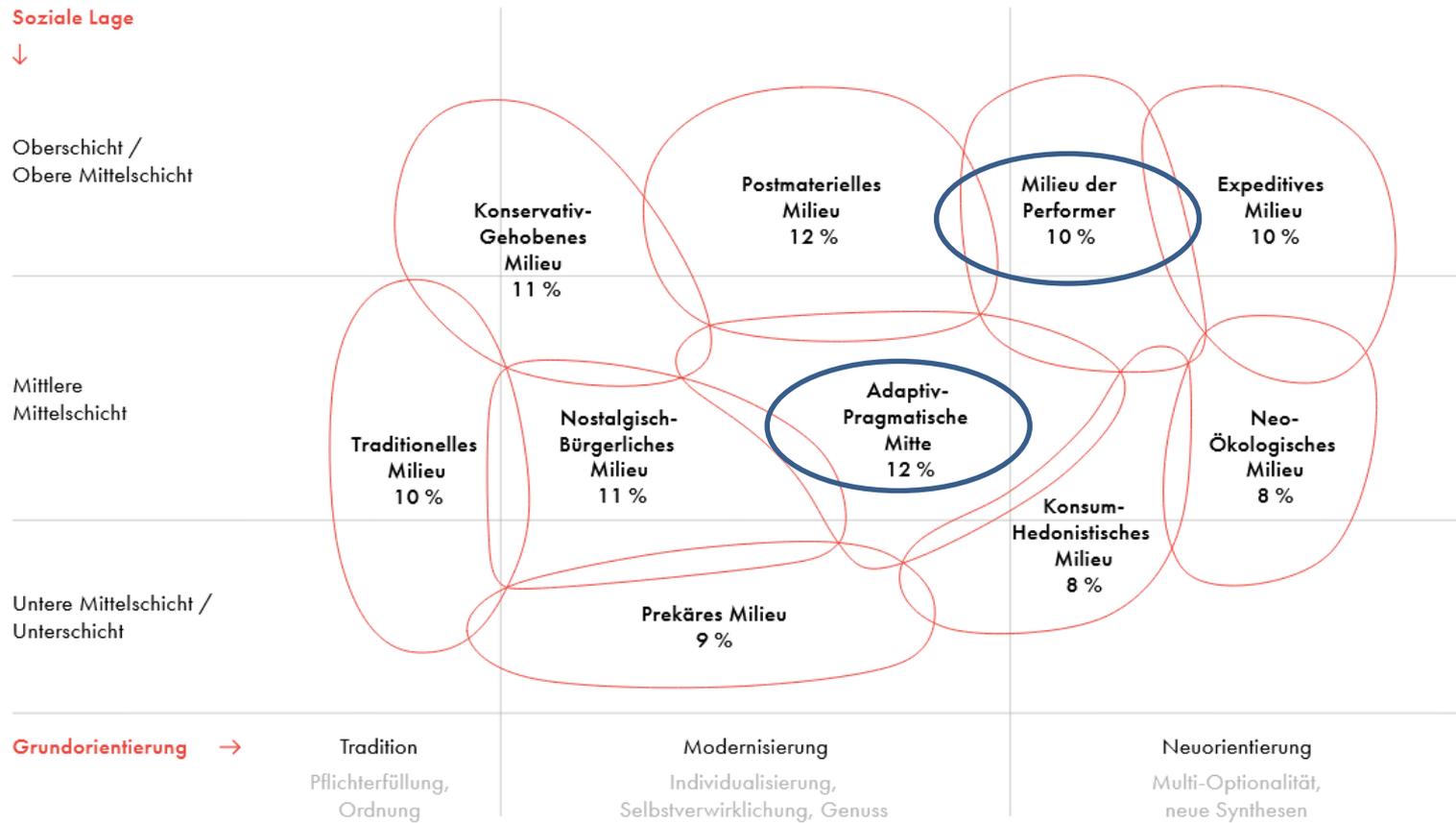
Miteinander &  
Unterhaltung



# ZUKÜNFTIGE POSITIONIERUNGSSTRATEGIE

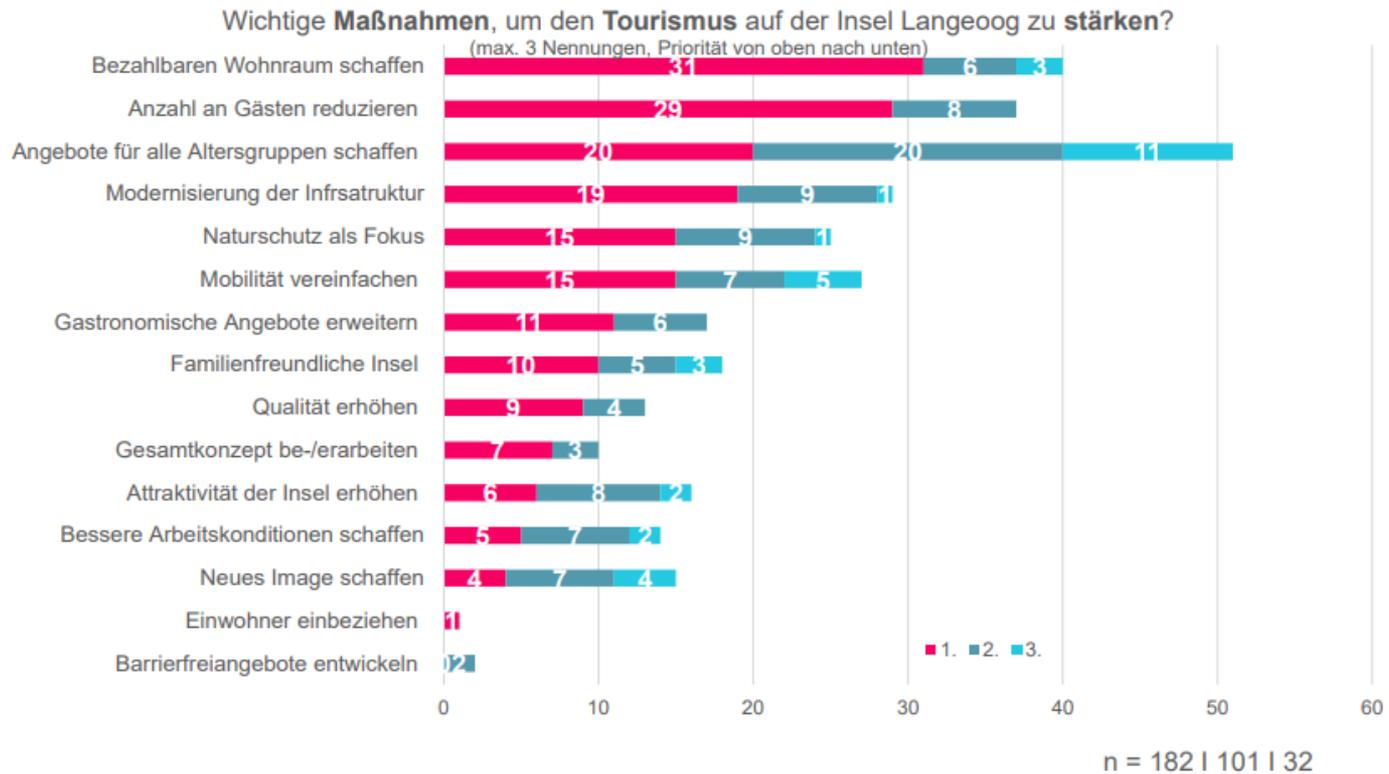
- Die entwickelte Positionierung wird von der Mehrheit der Teilnehmer der Klausurtagung angenommen.
- Das dargestellte „Positionshaus“ wird um die explizite Nennung der Zielgruppen in der Konzeption ergänzt. Hierbei werden die Sinus-Milieus die Grundlage bilden und die Familien auf Wunsch explizit aufgeführt.

# SINUSMILEUS



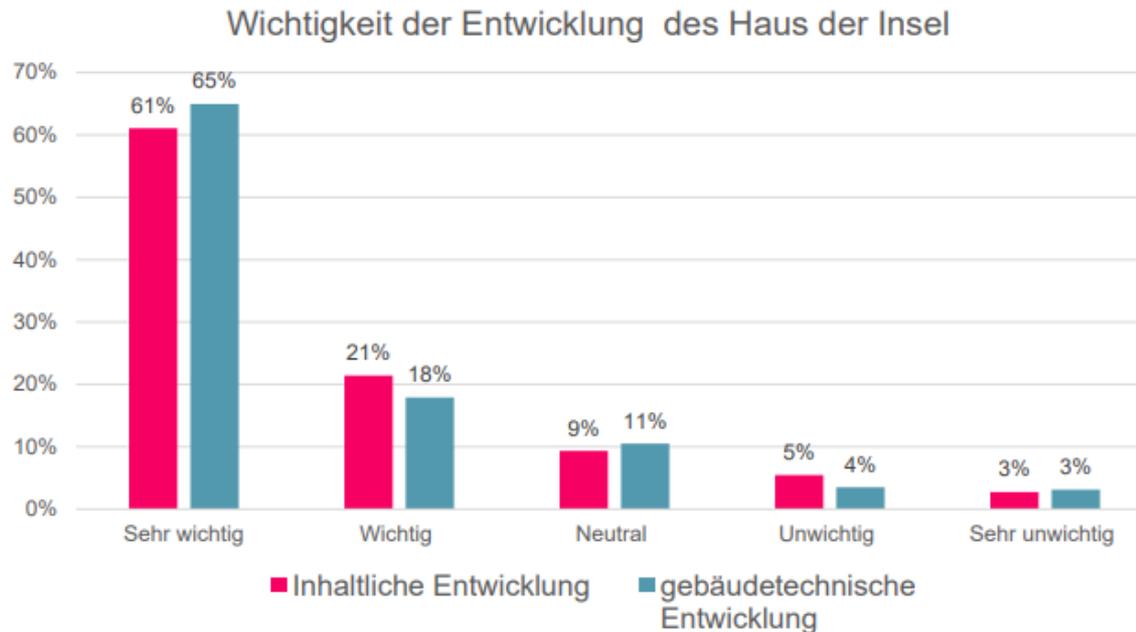
# ERGEBNISSE BÜRGERBEFRAGUNG

Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, Reduzierung der Touristenzahl und Angebote für alle Altersgruppen sind die wichtigsten Maßnahmen, um den Tourismus auf der Insel zu stärken.



# ERGEBNISSE BÜRGERBEFRAGUNG

Ca. zwei Drittel der Insulaner halten sowohl die inhaltliche als auch gebäudetechnische Entwicklung des HDI für sehr wichtig.

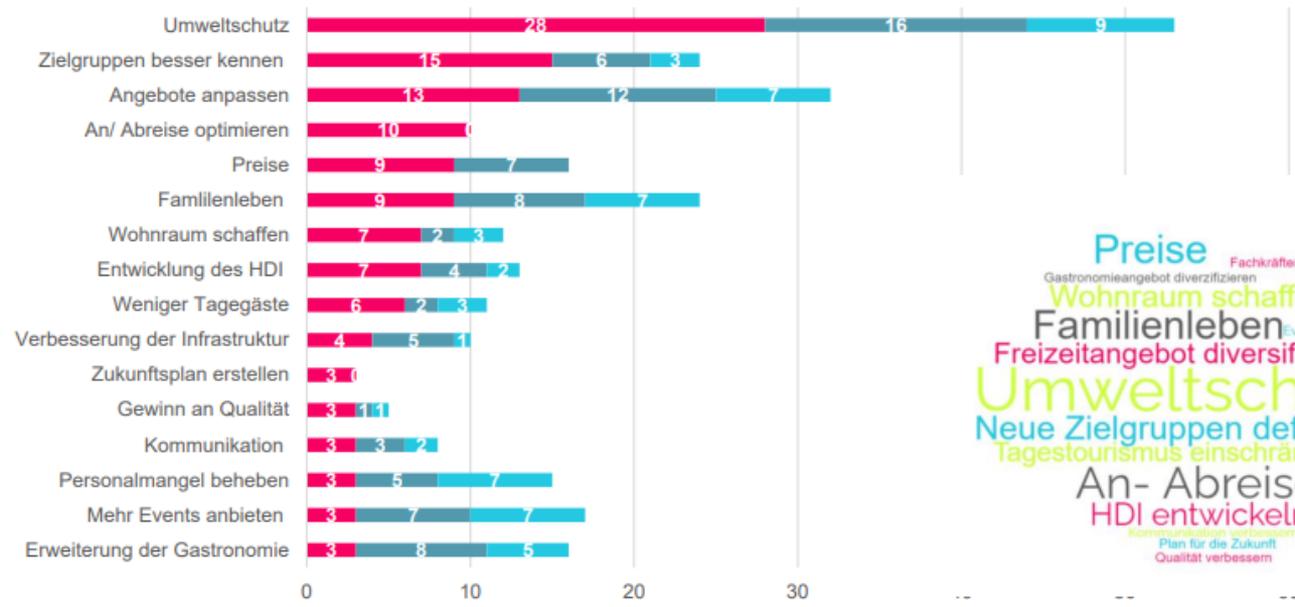


n = 257

# ERGEBNISSE BÜRGERBEFRAGUNG

Zukünftig sollte sich die Tourismuspolitik stärker mit den Themen Umweltschutz, Zielgruppen und Angebotsstruktur beschäftigen.

Mit welchen Fragen und Themen sollte sich die Tourismuspolitik zukünftig (stärker) befassen?

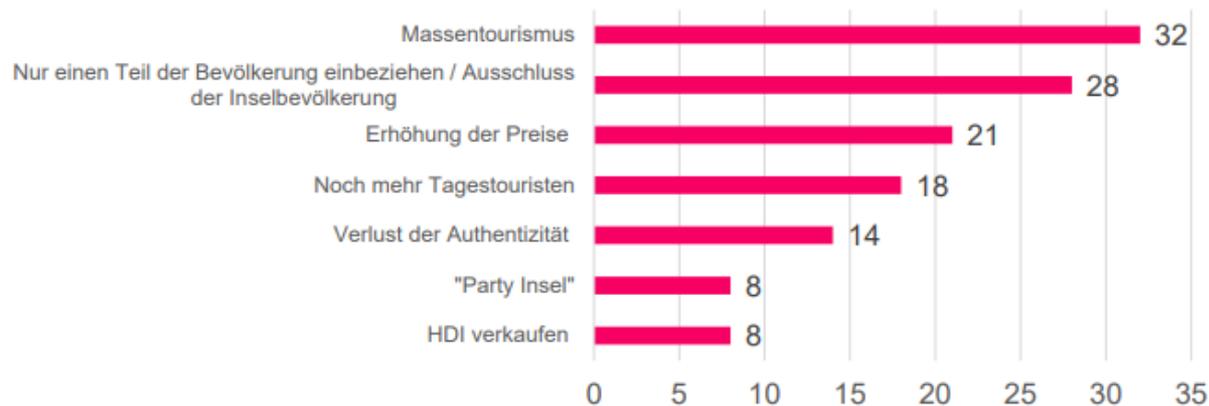


■ 1. Nennung ■ 2. Nennung ■ 3. Nennung  
n = 126 | 86 | 57

# ERGEBNISSE BÜRGERBEFRAGUNG

Die Insulaner möchten mit einem neuen touristischen Zukunftskonzept in jedem Fall eine Entwicklung in Richtung Massentourismus vermeiden und wünschen sich in diesem Prozess beteiligt zu sein.

Gibt es aus Ihrer Sicht Punkte, die bei der Entwicklung eines touristisches Zukunftskonzeptes vermieden werden sollten, also sogenannte „No-Gos“ oder Stolpersteine?

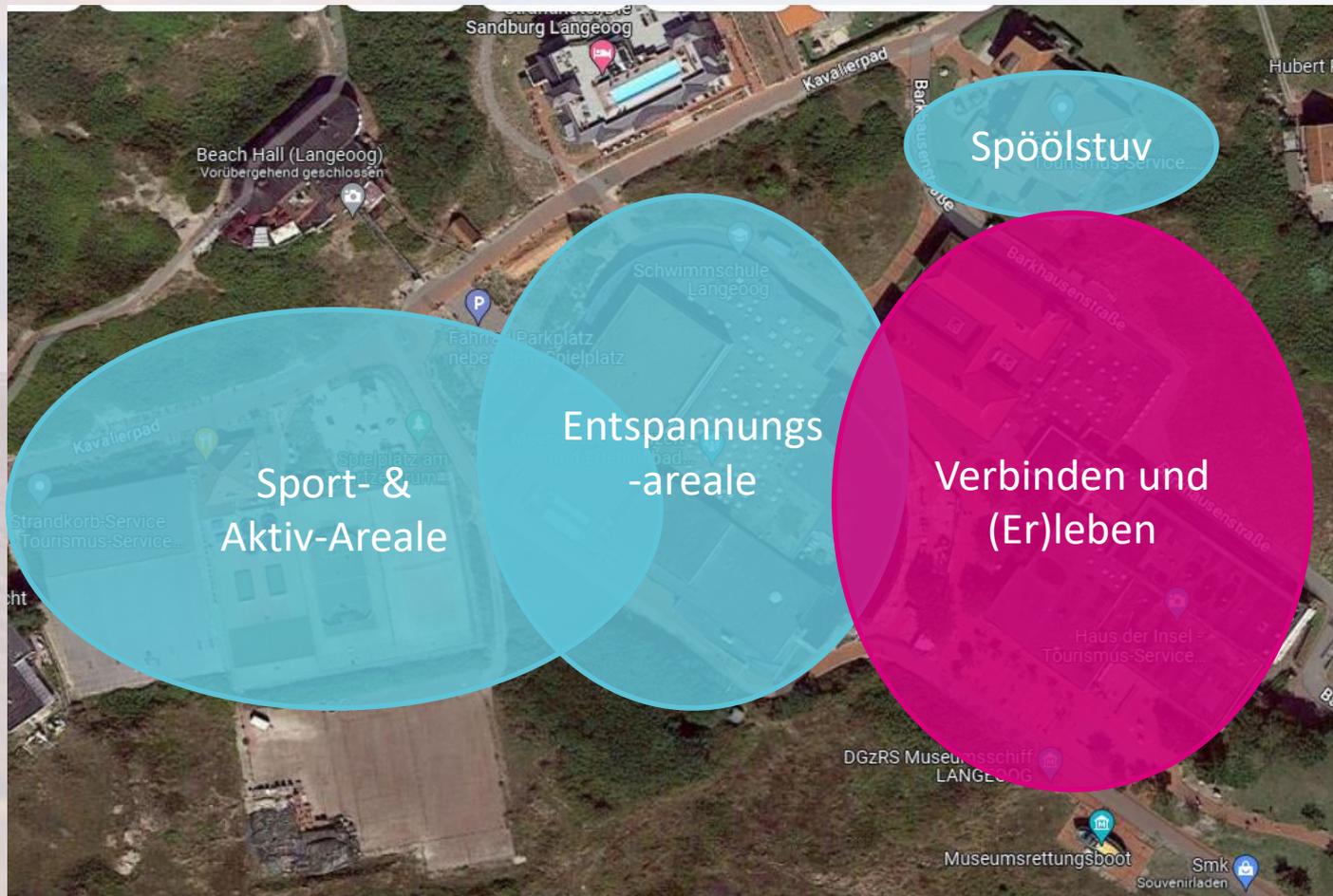


n = 131

# ENTWICKLUNG DES KURVIERTEL & TOURISTISCHE INFRASTRUKTUR

- Die Vision für das Kurviertel ist eine Kombination der drei Leitthemen zur Aufwertung des gesamten Areals.
- Das Kurviertel wird der Anziehungspunkt und das Begegnungsareal für Gäste und Einheimische.

# ENTWICKLUNG DES KURVIERTEL & TOURISTISCHE INFRASTRUKTUR



# ENTWICKLUNG DES KURVIERTEL & TOURISTISCHE INFRASTRUKTUR

Sport-& Aktivareale	Entspannungsareale	Verbinden & (Er)leben	Spöölstuv
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Schwimmbad</li> <li>- Aqua-Kurse</li> <li>- Wasseraktivitäten</li> <li>- Outdoor-Fitness</li> <li>- Aktiv-Spielplatz</li> <li>- Bewegungsparcours</li> <li>- Freiflächen mit Überdachung</li> <li>- Sportkurse</li> <li>- Spiel &amp; Spaß für Kinder</li> <li>- Eigenes Kindererlebnis</li> <li>- ...</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wellness</li> <li>- Behandlungen</li> <li>- Entspannungskurse</li> <li>- Ruhe- und Relaxbereiche</li> <li>- Sauna</li> <li>- Tourist-Information als zentraler Anlaufpunkt</li> <li>- ...</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Veranstaltungsräume</li> <li>- Erlebnis-Gastronomie</li> <li>- Beherbergung</li> <li>- Tagungen &amp; Lesungen</li> <li>- ...</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausstellungsräume</li> <li>- Museen</li> <li>- „Werkstätten“</li> <li>- „Co-Working“</li> <li>- Lese-Lounge</li> <li>- ...</li> </ul>

# ENTWICKLUNG DES KURVIERTEL & TOURISTISCHE INFRASTRUKTUR

- Über die grundsätzlich künftig im Kurviertel zu erwartenden Kernnutzungen besteht Einigkeit.
- Die Themen der Nebensaison sollen stärker in der Konzeption berücksichtigt werden, wie z.B. Tagungen, Gesundheitstourismus, Entschleunigung.
- Schaffung von Angeboten für Insulaner, um die Insel für Arbeitnehmer attraktiver zu gestalten.
- Die touristische Nutzung und das Tourismuskonzept müssen langfristig durchgängig nachhaltig ausgelegt sein.

# ENTWICKLUNG DES KURVIERTEL & TOURISTISCHE INFRASTRUKTUR

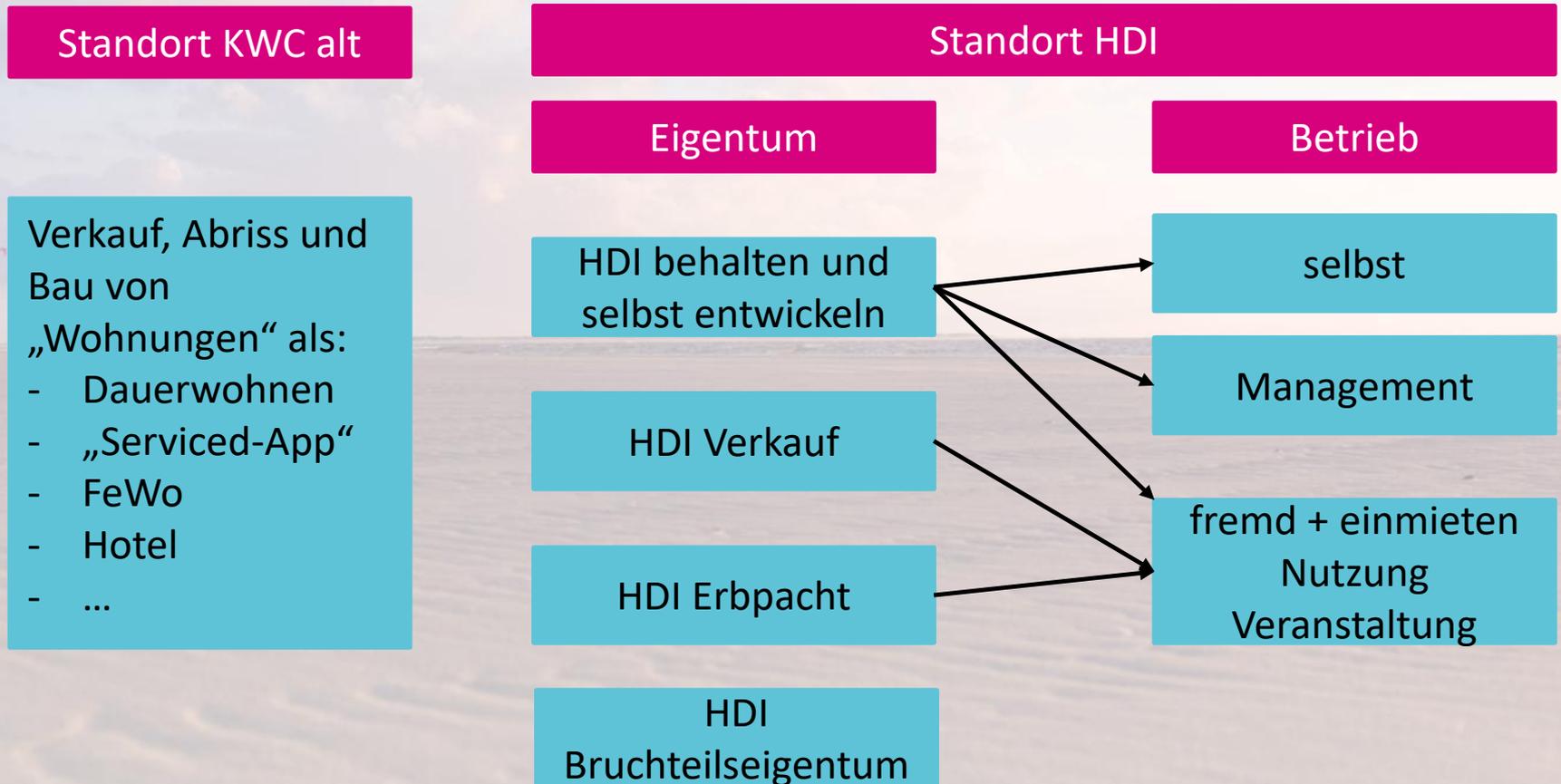
Im Ergebnis einigen sich die Teilnehmenden auf folgende Optionen:

1. Schwimmbad / KWC neu behalten
2. Spöölstuv behalten und anderer Nutzung zuführen
3. HDI in Erbpacht und Fokus auf Veranstaltungen
4. KWC alt: Erbpacht oder Verkauf

Anmerkung/Tendenz: eher Erbpacht, aber man benötigt „schnell“ eine größere Auszahlung, um handlungsfähig sein zu können.  
→Wirtschaftlichkeit

# INFRASTRUKTURENTWICKLUNG

## MÖGLICHE OPTIONEN KWC ALT & HDI



# ANFORDERUNGEN KWC ALT UND HDI

- Markterkundungsverfahren für die Ausrichtung des Hotels einleiten in Vorbereitung auf das Interessenbekundungsverfahren.
- Saal in Bruchteilseigentum schwierig, Alternativen werden angedacht
- Alternative Räumlichkeiten planen (Spöölstuv: kleine Veranstaltungen in Kleingruppen möglich)

# RECHTSFORMEN SAAL

Bruchteilseigentum	Gesamthandseigentum	GmbH mit Betreiber (grüne Wiese)
jede Partei besitzt einen ideellen Anteil an einer ganzen Sache; keine reale Teilung der Sache	jede Partei ist Eigentümer einer ganzen Sache	Grundbuchgesicherte Liegenschaft, 51% TSL, Finanzierung? 49% Investor, Betreuung durch GmbH oder Investor, Catering extern
jede Partei kann über ihren Bruchteilseigentumsanteil frei verfügen	jede Partei ist gesamthänderisch gebunden (gemeinschaftliche Einigkeit); keine freie Verfügung einer einzelnen Partei	TSL zahlt jährlichen Zuschuss, oder Pauschal-Miete oder .. Verdeckte Gewinnausschüttung?
In Verbindung mit einem Bruchteilseigentum kann ein Sondernutzungsrecht an bestimmten Sachen vergeben werden	kein Sondernutzungsrecht an bestimmten Sachen vorgesehen, da alles zusammen im gemeinschaftlichen Besitz	Vorkaufsrecht für die Anteile des Investors, dadurch Zugriff Dritter verhindert

# ANFORDERUNGEN KWC ALT UND HDI GRUNDSTÜCK

- Fläche: 7.054 qm
- Vollgeschosse: 2 (50-60% in zwei Vollgeschossen)
- Nachhaltige Bauweise (z.B. Dachgarten, Gründach, etc.)
- Ensemblebildung im Kurviertel:  
„Ankerpunkt“/„Leuchtturm“ zum Thema Nachhaltigkeit
- Grundlegend angepasst an die Gestaltungssatzung

# ANFORDERUNGEN KWC ALT UND HDI

## VERANSTALTUNGEN / ANGEBOTE

- Theater- und konzertfähiger Saal (400-500 Pers.) plus zusätzliche mind. zwei variable Räumlichkeiten für Gruppen, o.ä.
- Saal variabel teilbar in mehrere Säle
- Nutzungsrecht für wiederkehrende Veranstaltungen für den TSL (Anzahl ist noch festzulegen)
- Gemeinsame Saalbetreuung möglich?
- Eigener Eingang für Veranstaltungsbereich (separat zum Hoteleingang)

# ANFORDERUNGEN KWC ALT UND HDI BEHERBERGUNG

- Hotel – Schwerpunkt Veranstaltungen/Tagungen – passend zum touristischen Profil
- Bedingt Ferienwohnungen möglich
- Boardinghaus raus
- Keine reinen Zweitwohnsitze (Eigentümer nutzt es selbst) – Dauerwohnen Handlungsspielraum
- Unterbringung von Künstlern berücksichtigen
- Konzeption: Ganzjährigkeit

# ANFORDERUNGEN KWC ALT UND HDI BEHERBERGUNG

- Gastronomie: regional, saisonal, bio, fair gewünscht
- Gewerbe: Möglichst kleinteilig, passend zum Tourismuskonzept
- Optional Veranstaltungsbüro, LangeoogShop
- Nachweispflicht: Personalwohnungen, Fahrradstellplätze mit Lademöglichkeit
- Außenanlagen: Ensemblewirkung, Nachhaltigkeitsaspekte berücksichtigen
- Möglichkeit der direkten Anbindung an das KWC neu mit Wellness, Fitness, Behandlungen („Bademantelgang“)

# KÜNFTIGE KERNNUTZUNGEN IM KURVIERTEL

	Selbst	Fremd	Größe	Ort
Veranstaltungen		X	450 Pers. 800-900 qm	Standort HDI
Tourist-Information	X		150 qm	KWC neu
Bibliothek, Co-Working		X	100 qm	Spöölstuv
Museen, Ausstellungen	X		200-250 qm	Spöölstuv
Nationalparkraum	X		100 qm (ggf. im Foyer)	Spöölstuv
Gastronomie		X		Standort HDI und ergänzend KWC alt
Beherbergung		X		KWC alt (+ ggf. HDI)
Kreativwerkstätten, Shops		X		Standort HDI



Vielen Dank  
für Ihre Aufmerksamkeit