

HOLGER RABEN / DIETER UTHOFF

Die Raumrelevanz touristischer Großprojekte*

Ein Beitrag zur regionalökonomischen Erfolgskontrolle staatlicher Fremdenverkehrsförderung
am Beispiel von Ferienzentren in Norddeutschland

1. Der Ausbau des touristischen Angebots durch Ferienzentren

a) Art, Umfang und regionale Differenzierung

Von 1971 bis zum Ende des Jahres 1973 wurden an der Ostseeküste Schleswig-Holsteins, im Harz und im Bayerischen Wald rund 63 000 Gästebetten in Apartmenthäusern, Apartmenthotels und Großhotels gehobener Komfortstufe neu geschaffen. Gemessen am Angebot aller Beherbergungsbetriebe in der Bundesrepublik Deutschland, entspricht diese Kapazitätserweiterung einer Angebotssteigerung um 4,3 %. Damit steigt der Marktanteil der drei genannten Gebiete, in denen vor Beginn dieses sprunghaften Ausbaus 10,4 % der deutschen Gästebetten konzentriert waren, auf der Angebotsseite auf 14,7 %. Läßt man die in Großstädten und sonstigen Berichtsgemeinden bereitgestellten Gästebetten außer Betracht, da sie nur zu einem geringen Prozentsatz ein wirkliches Freizeitangebot darstellen, entfallen auf die Ostseeküste, den Harz und den Bayerischen Wald, die nur 2,4 % der Fläche der BRD umfassen, nach dieser Ausbauphase 20,2 % der zu Erholungszwecken zur Verfügung stehenden Fremdenbetten gegenüber 14,3 % im Jahre 1971.

47 000 der kurzfristig geschaffenen Kapazitäten konzentrieren sich im norddeutschen Zonenrandgebiet, 33 000 an der Ostsee und rund 14 000 im Harz. Während die bisherige Ausweitung des Bettenangebots weitgehend eine quantitative Ergänzung der seit Jahren in beiden Fremdenverkehrsgebieten dominierenden Unterkunftsarten — Hotels, Pensionen und Privatquartiere —

darstellte, trat mit diesem plötzlichen Anstieg der Bettenzahlen auch eine qualitative Änderung des Angebots ein. Große Komplexe von Apartmenthäusern und Großhotels gehobener Komfortstufe und Preisklasse entstanden neben den traditionellen Beherbergungsstätten. Im betriebswirtschaftlichen Sinn müssen diese Anlagen als Großbetriebe bezeichnet werden, da sie stets mehrere hundert bis viele tausend Fremdenbetten umschließen.

Durch ihre reichhaltige Ausstattung mit Freizeiteinrichtungen und Versorgungsmöglichkeiten unterscheiden sie sich auch funktional deutlich vom bisherigen Angebot. Wohnmöglichkeiten, Freizeitanlagen und Versorgungseinrichtungen sind auf relativ engem Raum in einem geschlossenen Komplex miteinander verbunden. Die Besucher halten mit großer Mehrheit den Terminus „Ferienzentrum“ für die zutreffendste Bezeichnung solcher Großprojekte, wie Befragungen in Weißenhäuser Strand an der Ostsee ergeben haben (Brandt und Kellermann 1973, S. 57). Aus dieser funktionalen Sicht hat Ruppert (1973, S. 131) Ferienzentren definiert als „Verbund von Freizeiteinrichtungen und -anlagen mit Wohnmöglichkeiten“. Integraler Bestandteil der neuen Großprojekte sind neben den Wohngelegenheiten und Freizeiteinrichtungen auch die Versorgungsmöglichkeiten, die von einem differenzierten Angebot an Restaurationsbetrieben über Spezialgeschäfte für Freizeitbedarf bis zum diversifizierten Supermarkt oder Kiosk reichen. Die mehr oder

* Diese Studie wurde in Wiesbaden am 21. März 1974 dem Arbeitskreis „Modelle für die Freizeitplanung“ der Akademie für Raumforschung und Landesplanung als Diskussionsgrundlage vorgetragen. Sie ist gegenüber der Vortragsfassung leicht ergänzt und aktualisiert worden.

weniger deutliche räumliche Trennung der in den letzten Jahren entstandenen Anlagen von den bereits vorhandenen, oft aber auch nur schwach entwickelten Dienstleistungskernen der herkömmlichen Fremdenverkehrsorte lassen Einrichtungen der genannten Art zum notwendigen Bestandteil der Ferienzentren werden. In Ergänzung zu dem von *Ruppert* vorgelegten Bestimmungsversuch sei daher im folgenden unter Ferienzentrum „ein integrierter Komplex von Wohn-, Erholungs- und Versorgungseinrichtungen im Freizeitraum“ (*Uthoff* 1974, S. 22) verstanden. In bezug auf den Aufenthalt stellen die Ferienzentren damit autarke Fremdenverkehrssiedlungen dar.

b) Der Ausbau im Harz

Im Harz wurden zwischen 1971 und 1973 an zehn Orten durch den Neubau von 16 gastgewerblichen Betrieben etwa 13 750 Fremdenbetten neugeschaffen¹. Die Nächtigungskapazität dieses Fremdenverkehrsgebietes erhöhte sich damit bei einem Ausgangswert von 36 400 Betten um fast 38 %. In einzelnen Orten, so in Altenau und Hahnenklee, stieg die Bettenzahl sogar um 150 % bzw. 130 % (vgl. *Hölscher* 1972, S. 7). Weitere Projekte mit einer Kapazität von rund 10 000 Betten wurden nicht als förderungswürdig anerkannt². Fünf genehmigte Bauvorhaben mit rund 3700 Betten konnten aus überwiegend wirtschaftlichen Gründen, aber auch wegen entgegenstehender Bestimmungen des Umwelt- und Landschaftsschutzes bis zum Auslaufen der Förderungsmöglichkeiten am 31.12.1973 nicht verwirklicht werden.

Das neue Angebot konzentriert sich fast vollständig in den hochgelegenen heilklimatischen Kurorten und den Heilbädern am Harzrand und bevorzugt damit Orte mit einem zweigipfligen oder einem relativ ausgeglichenen Jahresgang der Übernachtungen. Im Jahr 1970 wiesen die gewählten Standorte mindestens 150 Belegungstage auf. Einen vergleichsweise hohen Ausnutzungsgrad des vorhandenen Bettenangebots garantierte im Harz entweder der weitgehend saisonunabhängige Heilbäderverkehr, der meist noch von anderen Fremdenverkehrsarten überlagert wird, oder die Vergesellschaftung von Kurverkehr, Sommer- und Wintererholungsverkehr, Wintersport- und Tagungsverkehr, wie sie für die heilklimatischen Kurorte typisch ist (vgl. zur Bedeutung der Fremdenverkehrsarten *Poser* 1939, S. 15–21). Die Standorte der neuen Betriebe verfügten zum Zeitpunkt des Anlaufens der Bautätigkeit

guter Ausstattung mit Einrichtungen für Kur und Erholung,

- 2) über einen verhältnismäßig ausgeglichenen Saisonverlauf,
- 3) über eine günstige Auslastung des vorhandenen Bettenangebots und
- 4) über eine für den Harz überdurchschnittliche Eigenentwicklung und Dynamik des Fremdenverkehrs.

Das neue Angebot besteht aus Apartmenthäusern, Apartmenthotels und Großhotels, zum Teil auch aus gemischten Formen dieser Unterkunftsarten, streut also über mehrere Beherbergungsarten, die bisher im Harz kaum vertreten waren und an denen auch in anderen deutschen Fremdenverkehrsgebieten eine Angebotslücke bestand. Im Harz hatten Kapitalmangel und geringe Wirtschaftskraft der Bevölkerung und der Kommunen, aber auch mangelnde Initiative der Bewohner bislang die notwendige Erneuerung des Bettenangebots verzögert und eine rasche Anpassung an die sich verändernde Nachfragesituation verhindert. Ein Verlust von Marktanteilen zwischen 1960 und 1971 war die Folge dieser Situation, die sich in einer Überalterung des Bettenangebots und der touristischen Infrastruktur äußerte und die durch ein zunehmendes Divergieren von Angebot und touristischer Nachfrage gekennzeichnet war.

Unmittelbar oder mittelbar mit den neuen Betrieben verbunden entstand eine Reihe von Folgeeinrichtungen für Kur, Erholung und Zerstreuung, die die freizeitorientierte Ausstattung des Harzes in ähnlicher Weise veränderten wie die neugeschaffenen Übernachtungsmöglichkeiten den Umfang des Bettenangebots. So entstanden in Zusammenhang mit den ersten acht bis 1972 fertiggestellten Unternehmen sieben Hallenbäder – davon ein Hallenwellenbad –, drei beheizte Freibäder, 30 gastronomische Betriebe, 22 Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe von der Boutique über den Kosmetiksalon bis zum Supermarkt, sieben Saunen und zahlreiche spezielle Kureinrichtungen, Sportmöglichkeiten, Kindergärten, Spielplätze, Kongreß- und Versammlungsräume.

c) Der Ausbau an der Ostseeküste

Im selben Zeitraum wurden an der Ostseeküste Schleswig-Holsteins an 13 Orten 13 Ferienzentren errichtet mit rund 33 200 Betten, allerdings überwiegend in Apartmentanlagen und nur zum Teil in Anlehnung an gewachsene und renommierte Kur- und Erholungsorte. 15 geplante Großbauvorhaben mit etwa 24 000 Betten wurden nicht als förderungswürdig anerkannt (*Narjes* 1973, S. 17). Die Zuwachsrate des Beherbergungsangebots beträgt somit zwischen 1970 und Ende 1973 42,8 %, berechnet auf der Basis des am 1. 4. 1970 erhobenen Bettenangebots der 25 berichtspflichtigen Ostseebäder. Sie übersteigt damit die Angebotsausweitung des Harzes, die im selben Zeitraum mit knapp 38 % ermittelt wurde, bleibt jedoch noch unter den Werten des Bayerischen Waldes, für den sich nach den von *Maier* (1974, S. 152) mitgeteilten Da-

1 Ein geringer Prozentsatz des neuen Angebots wird als Zweitwohnsitz privat genutzt. Seine Höhe läßt sich nicht exakt bestimmen.

2 Nach Mitteilung des Niedersächsischen Ministeriums für Wirtschaft und öffentliche Arbeiten anlässlich der Landespressekongferenz am 19. März 1972.

ten gegenüber dem Fremdenverkehrsjahr 1969/70 ein Zuwachs um rund 46 % ergibt.

Die einzelnen Ferienzentren an der Ostsee erreichen jedoch Größenordnungen, die dem Harz erspart geblieben sind. Im Mittel umfaßt eine Anlage an der Küste 2 550 Betten, während der Durchschnittswert für den Harz bei nur 860 Betten liegt. Da die Ausstattung mit Einrichtungen für Erholung und Zerstreuung unter Rentabilitäts Gesichtspunkten eine Funktion der Kapazität darstellt, weil die Objekte zum weitaus überwiegenden Teil auf die Nachfrage aus dem eigenen Wohnbereich angewiesen sind³, ergibt sich aus diesen Größenordnungsunterschieden eine breitere und reichere Ausstattung mit Freizeiteinrichtungen und Erholungsmöglichkeiten für die Großprojekte an der Küste. Da an der Ostsee 89 % der Übernachtungen auf die Monate Juni bis September fallen, im Harz dagegen nur 55 % (Uthoff 1973 a, S. 18), bildet dieses breite Angebot auf dem Sektor der touristischen Infrastruktur die erste Voraussetzung für die angestrebte Saisonverlängerung, die für die Ferienzentren zur Überschreitung der Gewinnschwelle unabdingbar ist. Die Größenordnungsunterschiede erweisen sich somit als Ergebnis der Kompensation weitgehend natürlich bedingter regionaler Differenzierungen der Grundlagen des Fremdenverkehrs und seines Artengefüges. Neben den für die ökonomische Seite der Ferienzentren fundamentalen Unterschieden im Saisonverlauf und in der Gästestruktur zwischen Harz und Ostsee verbieten auch diese Divergenzen eine Übertragung der Erfahrungen mit den Großprojekten von einem Raum auf den anderen.

d) Lagemerkmale der Ferienzentren

Funktional und physiognomisch gleichen sich die Ferienzentren des Harzes und der Ostsee weitgehend. In den Lagemerkmalen treten der Topographie entsprechend Unterschiede auf. Im Harz dominieren Hang- und Plateaukantenverbauung im Gegensatz zur Tallage der Mehrzahl der herkömmlichen Fremdenverkehrsorte. An der Ostsee sind die Großanlagen möglichst weit an die Küste herangeschoben und führen so vielfach zu einer Küstenlinienverbauung. Sie sind dadurch abgehoben von den bisherigen, mehr oder weniger von der Strandlinie abgesetzten Siedlungen.

Nach der Zuordnung zu den älteren Siedlungen lassen sich an der Ostsee drei Lagetypen von Ferienzentren unterscheiden (vgl. Ohmstedt 1973, S. 118):

- I. Eingliederung in einen traditionellen Fremdenverkehrsort, so etwa in Glücksbург (830 Betten), Schönhagen (880 Betten), Schilksee (620 Betten), Timmendorfer Strand (500 Betten), Travemünde (820 Betten) und Sierksdorf (3700 Betten);

- II. Anlehnung bei deutlicher Absetzung an eine bestehende Siedlung, wie in Heiligenhafen (5 960 Betten), Burgtiefe (3 600 Betten) oder Großenbrode (1 500 Betten);
- III. Trennung von den bestehenden Siedlungen und ohne Bezug zu traditionellen Seebädern, wie Damp 2 000 (7 000 Betten), Weißenhäuser Strand (3 500 Betten), Wendtorf (1 900 Betten) oder Schönberg-Holm (2 000 Betten, geplant auf 4 000 Betten).

Die gleichen Lagetypen treten nach Maier (1974, S. 156) auch im Bayerischen Wald auf. Im Harz finden sich die großen Ferienzentren wie Altenau (5 200 Betten), Hahnenklee (3 000 Betten), Hohegeiß (1 200 Betten), Bad Lauterberg (990 Betten) und die Mehrzahl der kleineren wie Bad Grund (260 Betten) oder Braunlage (600 Betten) an der Peripherie bestehender Fremdenverkehrsorte. Sie entsprechen damit dem Typ II. Vereinzelt sind kleinere Anlagen auch in Siedlungen eingegliedert, wie ein Großhotel mit Kurzentrum in Bad Lauterberg (570 Betten). Dieser Typ I bleibt jedoch ebenso eine Ausnahme wie der Typ III, der nur im Harzhotel Kreuzeck bei Hahnenklee (160 Betten) verwirklicht wurde.

Verfügbarkeit über Grund und Boden, der Bodenpreis und die geplante Dimension der Ferienzentren waren die wichtigsten Kriterien für die Wahl des Mikrostandortes. Zwischen den hier aufgestellten Lagetypen, der Größenordnung der Zentren und der Ausstattung mit Einrichtungen für Kur, Erholung und Zerstreuung besteht eine enge Rückkopplung. Nur im Falle der Eingliederung und eingeschränkt bei peripherer Lage ist ein Rückgriff auf das Freizeitangebot der traditionellen Fremdenverkehrsorte möglich. Mit Zunahme der Entfernung der neuen Anlagen von den Kur- und Versorgungszentren der bestehenden Siedlungen muß daher die Eigenständigkeit auf dem Sektor der Kur-, Freizeit- und Versorgungseinrichtungen wachsen. Entsprechend muß zur Sicherung der Rentabilität dieser Einrichtungen entweder die Bettenkapazität der Zentren oder aber der Preis für ihre Leistungen ansteigen. Mit wenigen erklärbaren Ausnahmen, bei denen etwa im Falle des Lagetyps I die touristische Infrastruktur der bestehenden Fremdenverkehrsorte relativ schwach ausgeprägt war (z. B. Sierksdorf), gehorchen alle Ferienzentren dem geschilderten räumlichen Anordnungsmuster.

2. Voraussetzungen und Motive für den Bau von Ferienzentren

a) Staatliche Förderung

Den Anstoß zu dieser sprunghaften und unkontrollierten Ausweitung des Bettenangebots in allen anerkannten Fremdenverkehrsgebieten im Geltungsbereich regionaler Aktionsprogramme gaben das Investitionszulagengesetz vom 18. 8. 1969 und das Gesetz über die Gemeinschaftsaufgabe »Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur« vom 6. 10. 1969. Harz, Ostseeküste und Bayerischer

³ Erhebungen über die Frequentierung der Einrichtungen des Ferienzentrums Altenau (Harz) konnten das deutlich nachweisen (vgl. auch Gugg 1973, S. 170).

Wald liegen im Zonenrandgebiet und gehören gleichzeitig wegen ihrer unterdurchschnittlichen wirtschaftlichen Leistungskraft zu den Bundesausbaugebieten. Nach dem Raumordnungsgesetz rechnen sie zu den hinter der allgemeinen Entwicklung zurückgebliebenen Regionen. Die Gleichstellung des Fremdenverkehrs mit der gewerblichen Wirtschaft im Rahmen der regionalen Wirtschaftsförderung hat die Förderungsmaßnahmen für diesen Wirtschaftszweig erheblich verstärkt und erstmals in größerem Umfang Fremdkapital in die Fremdenverkehrsgebiete am Zonenrand gelenkt. Die wichtigsten Förderungsmöglichkeiten für die Errichtung oder Erweiterung von Betrieben des Fremdenverkehrsgewerbes sind bzw. waren (siehe auch Uthoff 1973 b, S. 208/209):

- 1) Steuerfreie Investitionszulage in Höhe von 10 % der Investitionen.
- 2) Investitionszuschuß bis zu 5 % der Investitionen aus dem regionalen Aktionsprogramm.
- 3) Sonderabschreibungen auf Grundstücke, Gebäude und Einrichtungen.
- 4) Zinsgünstigste Kredite aus dem ERP-Sondervermögen.
- 5) Bürgschaften.
- 6) Möglichkeit zu steuerlichen Verlustvorträgen.

Diese Präferenzen galten für private Investoren. Den Kommunen stehen weitere Förderungsmöglichkeiten zum Ausbau öffentlicher Einrichtungen für den Fremdenverkehr zur Verfügung.

Neben diesem umfangreichen Subventionskatalog ist als zweite Voraussetzung für den Bau der Ferienzentren die wirtschaftliche Situation der Jahre 1970 bis 1972 anzuführen, die bereits durch leicht inflatorische Tendenzen gekennzeichnet war. Die scherenartige Bewegung der Steigerungsraten der Lebenshaltungskosten einerseits und der Sparzinsen andererseits förderte die Bereitschaft zur Anlage verfügbaren Kapitals in Immobilien. Man hoffte an der seit Jahren anhaltenden Wertsteigerung von Haus- und Grundbesitz zu profitieren.

Die Förderungsmaßnahmen mit ihren unmittelbaren Investitionsbeihilfen, den steuersparenden bzw. steueraufschiebenden Effekten und die latente Investitionsbereitschaft wurden in großem Stil durch Bauträgergesellschaften und Immobilienmakler organisiert. Ihre Interessen paarten sich mit oft unrealistischen Expansionsvorstellungen der verantwortlichen Kommunalpolitiker (vgl. freie Planungsgruppe Berlin 1972, S. 22–25). Angelockt durch die Aussicht auf Erwerb von überwiegend durch die öffentliche Hand finanzierter, gewerblich zu nutzender Apartments und durch unhaltbare Renditeversprechungen der Bauträger und Makler, lief kurzfristig eine unerwartet hohe Investitionswelle über den Harz hinweg, auf die keine der planenden Institutionen vorbereitet war.

Die eigentlichen Motive für den Ausbau des Bettenangebots und der touristischen Infrastruktur durch die Ferienzentren sind also nicht in einer bewußten, nachfrageorientierten, die räumlichen Grundlagen optimal nutzenden und auf die Ziele der Landesplanung und Raumordnung

abgestimmten Fremdenverkehrsförderung zu sehen. Darin stimmen alle von unterschiedlichen wissenschaftlichen Ausgangspositionen getroffenen Beurteilungen überein (vgl. Bernhauer 1971, S. 22; Hölscher 1972, S. 6; Kurz 1972, S. 5; Freie Planungsgruppe Berlin 1972, S. 22–25; BDA-Bezirksgruppe Braunschweig 1973, S. 238; Brandt und Kellermann 1973, S. 7; Gugg 1973, S. 167; Ohmstedt 1973, S. 181; Maier 1973, S. 195; 1974, S. 153; Uthoff 1973 b, S. 209; 1974, S. 27). Es sind vielmehr:

- 1) die hohe Gewinnerwartung der Bau- und Betriebsträger,
- 2) die fälschliche Renditeerwartung der Kapitalanleger,
- 3) der Wunsch nach sicherer Kapitalanlage in einer Zeit zunehmenden Geldwertverlustes,
- 4) der Wunsch nach Minimierung der steuerlichen Belastung der Kapitalanleger durch Sonderabschreibungen und Verlustvorträge und
- 5) das Prestigedenken einzelner Kommunalpolitiker, die mit der Wahrnehmung der gemeindlichen Planungshoheit offensichtlich überfordert waren.

b) Planungslücken

Eine wesentliche Voraussetzung dafür, daß sich die genannten Interessen der am Entstehen der Ferienzentren beteiligten sozialen Gruppen tatsächlich verwirklichen ließen, war das Fehlen einer planerischen Grundkonzeption. Neben den umfangreichen finanziellen Hilfen und der gesamtwirtschaftlichen Ausgangsposition ist als entscheidende Vorbedingung für Standortwahl, Dimension, formale Gestaltung und Zahl der Ferienzentren ein absoluter Mangel an vorausschauender Planung auf lokaler und regionaler Ebene zu nennen. Im Harz verfügten nur drei der zehn Orte, an denen Ferienzentren entstanden, über genehmigte Flächennutzungspläne. In allen übrigen Gemeinden lagen ausschließlich vorbereitende Bauleitplanungen vor, die im wesentlichen als überholt anzusehen waren (Reg.-Präs. Hildesheim und Verw.-Präs. Braunschweig 1971, S. 54). 12 der 16 Großprojekte mit einer Kapazität von 12 000 Gästebetten sind, soweit es die örtliche Bauleitplanung angeht, in einem Zustand weitgehender Planlosigkeit entstanden. Der Mangel an vorausschauender Bauleitplanung gilt ebenso für die Mehrzahl der Seebäder an der Ostseeküste.

Im Harz wie auch an der Ostsee erfolgten die Planungen fast ausschließlich nach den Vorstellungen der Bauträger, die mit vorfabrizierten Plänen an die Gemeinden herantraten (Ohmstedt 1973, S. 185). Zahlreiche Kommunen haben sich in dieser Situation, getrieben von dem Wunsch nach großzügigem Ausbau der Fremdenverkehrsinfrastruktur oder nach besserer Auslastung der vorhandenen Einrichtungen und der Aussicht auf einen sprunghaften Anstieg der Kurtaxeneinnahmen, zu Erfüllungsgehilfen der Bauträger degradiert. Sie waren gegenüber den Versprechungen und Forderungen der Unternehmer hilflos. Nach Aussage der Bezirksgruppe Braunschweig des Bundes Deutscher Architekten wurden die Gemeinden

zum Teil erpreßt und gegeneinander ausgespielt (BDA 1973, S. 284). Eine Abstimmung der Orte untereinander auf Kreisebene hat es nicht gegeben. Zielkonzepte der übergeordneten Behörden lagen bei Baubeginn nicht vor. Für die Plangenehmigungsbehörde und die Kreise war nach eigenen Aussagen die Beurteilung von Bebauungsplänen für Ferienzentren Neuland (Ohmstedt 1973, S. 185). Das bürokratische Instrumentarium der Aufsichtsbehörden hat nicht ausgereicht, ein organisches Wachstum anzusteuern. Es ist überspielt worden.

Wichtigster Regler blieb die Anerkennung der besonderen volkswirtschaftlichen Förderungswürdigkeit der Projekte durch die Wirtschaftsministerien der Länder Niedersachsen und Schleswig-Holstein. Durch die Ablehnung der öffentlichen Förderung konnte an der Ostsee der Bau von 15 Großprojekten mit rund 24 000 Betten unterbunden werden (Narjes 1973, S. 17). Im Harz wurde auf diesem Weg der Bau weiterer Anlagen mit etwa 10 000 Betten verhindert (Landespressekonferenz am 19. März 1972). So konnte den schlimmsten Gefahren einer nicht marktgeordneten Kapazitätsentwicklung begegnet werden. Der von der Bezirksregierung Niederbayern seit März 1971 eingeschlagene Weg, jede geplante Anlage einem Raumordnungsverfahren zu unterwerfen, der den Bau weiterer geplanter Ferienzentren im Bayerischen Wald drastisch einschränkte (Maier 1974, S. 152), wurde in Norddeutschland leider nicht praktiziert.

Im Juli 1971 wurde der Entwicklungsplan „Fremdenverkehr Harz“ gemeinsam vom Regierungspräsidenten in Hildesheim und vom Verwaltungspräsidenten in Braunschweig als interne Entscheidungsgrundlage vorgelegt. In Übereinstimmung mit dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen von 1969 formuliert er das Ziel, die Gästeübernachtungen im Harz bis 1980 um mindestens ein Drittel zu steigern (Reg.-Präs. Hildesheim und Verw.-Präs. Braunschweig 1971, S. 152). Allein die auf nur wenige Orte konzentrierten Ferienzentren haben die Bettenkapazität des Harzes zwischen 1970 und 1973 um 38 % erweitert. Da sie sich vorwiegend in Gemeinden mit überdurchschnittlicher Eigenentwicklung befinden, verschärft sich der Gegensatz zwischen den Orten im Harz, der nach dem Entwicklungsplan durch klare Funktionsfestlegung gerade ausgeräumt werden sollte. Die mit großer Schnelligkeit vorangetriebenen Großprojekte haben die Entwicklungsplanung überholt und diese teilweise zu einem bloßen Reagieren gezwungen. Überholt wurde auch der seit mehreren Jahren in Arbeit befindliche Landschaftsrahmenplan.

Als bedauerliche Tatsache bleibt festzuhalten, daß durch die Ferienzentren steuernd in die Fremdenverkehrsentwicklung eingegriffen wurde, ohne daß der Fremdenverkehrsentwicklungsplan Berücksichtigung finden konnte, und daß landschaftliche Eingriffe größten Ausmaßes stattfanden, ohne daß ein Landschaftsrahmenplan leitend hinzugezogen werden konnte. Die Standort- und Größenauswahl der Zentren sind eine Folge zufälliger Initiativen der Gemeinden, gepaart mit den Interessen der Bauträger-

gesellschaften und Investoren. Sie wurden weder auf die Erfordernisse des Gesamttraumes noch auf die Möglichkeiten der einzelnen Orte planerisch abgestimmt.

3. Wirtschaftliche Auswirkungen der Ferienzentren auf die Förderungsregionen und die Kommunen

a) Die Veränderung des Bruttoinlandsprodukts im Harz

Intention der oberhalb der kommunalen Ebene verantwortlichen Befürworter der Ferienzentren waren die Stabilisierung der Wirtschaft in den Fremdenverkehrsgebieten am Zonenrand durch die Förderung, Sicherung und Schaffung von Dauerarbeitsplätzen, der Abbau des regionalen Einkommensgefälles und damit untrennbar verbunden die Förderung des Fremdenverkehrs und die angemessene Versorgung der Bevölkerung mit Freizeit- und Erholungseinrichtungen. Diese Ziele konnten verwirklicht werden, wenn auch nicht im prognostizierten Ausmaß.

Für die Bewertung der komplexen Forderung nach Steigerung der Wirtschaftskraft kann die Veränderung des regionalen Bruttoinlandsprodukts als Indikator herangezogen werden. Das Wirtschaftsministerium des Landes Niedersachsen erwartete bei einem Bauvolumen von 17 500 Betten eine Zunahme des Bruttoinlandsprodukts im Harz um minimal 135 Mill. DM bis maximal 160 Mill. DM jährlich (Landespressekonferenz Niedersachsen am 19. März 1972). Da nicht alle Projekte verwirklicht wurden, muß diese Angabe prozentual auf die Spanne von 107 bis 126 Mill. DM reduziert werden (vgl. dazu Einzelheiten bei Uthoff 1974, S. 27/28).

Eine Kontrolle dieser Schätzung bei methodischer Anlehnung hat zu einem Maximalwert des BIP-Zuwachses von nur 75 Mill. DM geführt, da einige Annahmen nach der empirischen Überprüfung von acht Ferienzentren und Erhebungen über die Tagesausgaben der Gäste revidiert werden mußten. So waren die auf eine Arbeitskraft entfallende Bettenzahl und die Tagesausgaben der Gäste zu niedrig angesetzt worden. Folgende z. T. empirisch nachgeprüfte Annahmen sind in die erneute Schätzung eingegangen:

- 1) 15 Gästebetten entsprechen einer Arbeitskraft.⁴
- 2) Das mittlere Jahreseinkommen beträgt 20 000 DM⁴.
- 3) Wie in der Schätzung des Wirtschaftsministeriums wird die Minimalverzinsung mit 6 % des Bauvolumens angesetzt.
- 4) Obwohl die Ferienzentren in der mehrjährigen Anlaufperiode noch keine Gewinne erwirtschaften konnten, wird zur Abschätzung der möglichen Auswirkungen entsprechend der Berechnung des niedersächsischen Wirtschaftsministeriums die Rendite mit 6 % des Bauvolumens angesetzt. Die ersten Großprojekte werden bei positiver Weiterentwicklung frühestens 1975 die Gewinnschwelle erreichen.

4 Eigene Erhebungen zu Beginn des Jahres 1973.

Aus diesen Annahmen resultiert im Harz als primärer Effekt der Ferienzentren ein Beitrag von 59 Mill. DM zum Bruttoinlandsprodukt, wobei die reale Lohnsumme einen Wert von 19 Mill. DM erreicht und Verzinsung und Gewinn mit jeweils 20 Mill. DM veranschlagt wurden. Der sekundäre Effekt beläuft sich auf 16 Mill. DM. Er ergibt sich aus einer angenommenen maximalen Kapazitätsauslastung von 50 %⁵, den nachgewiesenen Tagesausgaben von 21,- DM pro Person und einem Wertschöpfungsanteil von 30 % in den Dienstleistungs- und Produktionsunternehmen der Region. Nach dieser Schätzung beläuft sich der maximal zu erwartende Beitrag der Harzer Ferienzentren zum BIP nach Abschluß der Anlaufperiode auf 75 Mill. DM, was pro Person einer Steigerung des BIP der Harzregion um 980,- DM entspricht.

Mit zunehmender Kapazitätsauslastung werden sich auch die Zahl der Arbeitsplätze und damit die Lohnsumme noch leicht erhöhen. Eine Steigerung um 50 %, wie in einer ersten Schätzung angenommen (Uthoff 1974, S. 28), wird jedoch nach den jüngsten Erfahrungen nicht eintreten. Da alle neuen Betriebe die Gewinnschwelle noch nicht erreicht haben und für 1974 die Kapazitätsauslastung aller Ferienzentren 35 % kaum überschreiten wird, ist für dieses Jahr mit einem Beitrag der Harzer Großprojekte zum BIP von 50 Mill. DM oder 650,- DM pro Einwohner zu rechnen. Die Lohnsteigerungen seit 1973 wurden in dieser Berechnung vernachlässigt. Sie werden sicher kompensiert durch die in einigen unterdurchschnittlich ausgelasteten Hotelbetrieben vorgenommenen Personaleinsparungen, die gegenüber der Ersterhebung im Jahre 1973 ebenfalls unberücksichtigt blieben.

b) Die Veränderung des Bruttoinlandsprodukts an der Ostseeküste

Eine vergleichbare Abschätzung für die Ostseeküste erbringt eine Zunahme um 546,- DM pro Person bei einer nach der Anlaufperiode zu erwartenden Steigerung des regionalen Bruttoinlandsprodukts um maximal 167 Mill. DM. Einige der für den Harz gemachten Annahmen mußten nach den empirischen Befunden an der Ostsee⁶ korrigiert werden. So entsprechen nach Erhebungen in den Ferienzentren zwischen Fehmarn Sund und Flensburger Förde 21 Betten einem Arbeitsplatz. Das mittlere Jahreseinkommen der Beschäftigten lag 1973 mit 19 200 DM um fast 1 000 DM unter den Werten für den Harz. Diese Unterschiede sind bedingt durch die größere Zahl arbeitskraftintensiver Apartmenthotels und Hotels mit qualifiziertem Personal im Harz und die hohe Zahl von arbeitskraftextensiven Apartmenthäusern an der Ostsee, die weniger Fachkräfte benötigen. Die erreichbare Kapazitätsauslastung wurde mit 30 % angesetzt, ein Wert, den die Ostseebäder bisher noch niemals erreichen

konnten (Uthoff 1973 a, S. 5). Die Tagesausgaben konnten an der Ostsee mit 17,- DM pro Person nachgewiesen werden. Die übrigen Angaben wurden unverändert übernommen, obwohl berechtigte Zweifel daran bestehen, daß die Ferienzentren an der Ostsee jemals die Gewinnschwelle überschreiten werden, wenn sie nicht stärker als bisher im Winterhalbjahr auf Sozialversicherungsgäste zurückgreifen können. Nach den bisherigen betriebswirtschaftlichen Erfahrungen liegt die Gewinnschwelle bei Großprojekten mit überwiegender Selbstbedienung bei einem Ausnutzungsgrad von 45 % und bei Anlagen mit hotelähnlichem Service bei 55 % (Gugg 1973, S. 174).

Die Abschätzung auf der Basis dieser Annahmen ergibt als primären Effekt 148 Mill. DM und entsprechend der im Vergleich zum Harz schwachen Kapazitätsauslastung und der geringeren Tagesausgaben als sekundären Effekt nur 19 Mill. DM, insgesamt also 167 Mill. DM, die nach einer längeren Anlaufperiode als Beitrag zum regionalen Bruttoinlandsprodukt zu erwarten wären.

Da im Augenblick noch keine Gewinne anfallen und die Kapazitätsauslastung noch unter 20 % liegt, beschränkt sich die 1974 durch die Ferienzentren im Gebiet der Ostseeküste entstehende Steigerung des BIP auf maximal 101 Mill. DM oder 330,- DM pro Kopf.

Bedauerlicherweise verbleiben nur die Posten Löhne und Wertschöpfung der örtlichen Produktions- und Dienstleistungsunternehmen in der Region selbst, während Zinsen und Gewinne sofort aus den wirtschaftlich zu fördernden Gebieten in die prosperierenden Verdichtungsräume der Bundesrepublik abfließen.

Tab. 1: Herkunft der Apartmenteigner im Ferienzentrum Heiligenhafen und in drei Harzer Ferienzentren (Altenau, Bad Harzburg, Hahnenklee)

Land	Heiligenhafen ⁷	Altenau Bad Harzburg Hahnenklee
Hamburg, Bremen		
Schleswig-Holstein	625 = 36,5 %	512 = 24,4 %
Nordrhein-Westfalen	420 = 24,6 %	401 = 19,2 %
Niedersachsen	416 = 24,3 %	814 = 38,9 %
Berlin	32 = 4,8 %	60 = 2,9 %
Hessen, Rheinland-Pfalz	79 = 4,6 %	130 = 6,2 %
Baden-Württemberg	57 = 3,3 %	75 = 3,6 %
Bayern	29 = 1,7 %	98 = 4,7 %
Ausland	—	3 = 0,1 %
	1 711 ⁸ = 100 %	2 093 ⁸ = 100 %

Dieser Kapitaltransfer ist darauf zurückzuführen, daß die Ferienzentren nur betriebstechnisch eine Einheit darstellen, in der durch Betriebsträgersgesellschaften zahlreiche einzelne Gewerbetreibende, nämlich die Besitzer der Apartments, zusammengefaßt sind oder in denen Anteilseigner am Gesamtvermögen des Unternehmens beteiligt

5 Als erstes Ferienzentrum wird der Ferienpark Hahnenklee mit den Übernachtungszahlen des Jahres 1974 diesem Auslastungswert nahekommen.
6 Eigene Erhebungen im Herbst des Jahres 1973.

7 Nach Kurz 1972, S. 47.
8 Eigentümer, die mehrere Apartments besitzen, sind in der Aufstellung entsprechend der Zahl ihrer Apartments enthalten.

sind. Das Verteilungsmuster der Wohnsitze von Apartementeignern bzw. Anteilsberechtigten überzieht jedoch die gesamte Bundesrepublik (siehe Tab. 1) mit Schwerpunkten in Hamburg, Hannover, der Rhein-Ruhr-Balung, Berlin und Bremen (siehe Maier 1973, S. 198; Uthoff 1974, Abb. 12).

c) Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt

Nach Hochrechnung einer Erhebung in sechs Ferienzentren an der Ostsee mit 18 500 Betten auf die Projekte an der gesamten Küste beläuft sich die Zahl der in den Ferienzentren und ihren Nebeneinrichtungen geschaffenen Dauerarbeitsplätze auf derzeit etwa 1 560. Zwei saisonale Arbeitsplätze wurden dabei als ein Dauerarbeitsplatz bewertet. Mit zunehmender Kapazitätsauslastung wird sich die Gesamtzahl noch leicht erhöhen können. Im Harz liegt die Zahl der neugeschaffenen Dauerarbeitsplätze bei etwa 920. Zusätzliche Stellen konnten in beiden Gebieten noch durch die Erweiterung und Eröffnung von Einzelhandelsbetrieben und den Ausbau der kommunalen Dienstleistungen für die Gäste gewonnen werden.

Im Harz wurden jedoch nur 47 % der in den Zentren geschaffenen neuen Stellen von Einwohnern aus der Region selbst besetzt. 11 % der Beschäftigten sind ausländische Arbeitnehmer. Zu 42 % wurde Fachpersonal aus allen Teilen der Bundesrepublik angeworben. Harzer Arbeitnehmer sind überwiegend in untergeordneten Positionen eingesetzt, etwa im Reinigungsdienst, bei Wartungsaufgaben und in der Verwaltung. Günstig zu bewerten sind jedoch die zahlreich angebotenen Lehrstellen in fast allen Zweigen des Gaststätten- und Beherbergungsgewerbes. Auf diese Weise wird innerhalb der Förderungsregion allmählich ein Stamm qualifizierten Personals heranwachsen, an dem es im Augenblick mangelt.

Diese Aussage gilt auch für die Ostsee. Hier konnten jedoch nur 32 % der Stellen mit Arbeitskräften aus dem Umland der Ferienzentren besetzt werden. 53,6 %, vor allem das Fachpersonal, wurde aus anderen Fremdenverkehrsgebieten Deutschlands angeworben. Zu 14,4 % sind ausländische Arbeitskräfte in den Ostsee-Ferienzentren tätig. Langfristig wird sich jedoch auch hier die Relation zugunsten der einheimischen Bevölkerung verschieben können.

Zweifellos wirken sich die Ferienzentren des Harzes und der Ostsee positiv auf die Wirtschaftskraft und die Arbeitsmarktlage der Förderungsgebiete aus, auch wenn die Erfolge hinter den ursprünglichen Erwartungen zurückbleiben und ihre Dauerhaftigkeit noch in Frage steht. Der finanzielle Aufwand, mit dem diese Erfolge erzielt wurden, erscheint jedoch außerordentlich hoch. Er wird zudem zum überwiegenden Teil durch Zuschüsse und Einnahmeneinbußen der öffentlichen Haushalte gedeckt. Im Harz beliefen sich die Kosten für die Schaffung eines Arbeitsplatzes in den Ferienzentren bei einem

Bauvolumen von rund 481 Mill. DM⁹ auf 520 000 DM¹⁰ und an der Ostseeküste sogar auf 620 000 DM. Die Investitionen pro Gästebett betrugen im Harz 35 000 DM, an der Ostsee dagegen nur 30 000. Der Unterschied ist eine Folge der Zusammensetzung des neuen Angebots aus verschiedenen Beherbergungsarten und ihrer regionalen Differenzierung. So erfordern die an der Küste dominierenden Apartmentanlagen geringere Investitionen, haben aber auch einen niedrigeren Personalbedarf als die im Harz stärker vertretenen Apartmenthotels und Großhotels.

Die bisherigen wirtschaftlichen Erfahrungen aus der Genese und dem Betrieb der Ferienzentren werden nach exakteren Untersuchungen sicher als eine Grundlage für die Überprüfung der Möglichkeiten zur Förderung des Fremdenverkehrs und der Möglichkeiten zur Wirtschaftsförderung durch Fremdenverkehr herangezogen werden müssen. Wenn einerseits festgestellt werden kann, daß die steuer- und finanzpolitischen Maßnahmen des Staates mit ihren konjunkturfördernden und strukturpolitischen Zielen mit Einschränkung doch weitgehend gegriffen haben, so muß andererseits ausgesprochen werden, daß durch diese Entwicklung eine einseitige Gewichtsverlagerung zugunsten uniformer Großprojekte herbeigeführt worden ist (Cassebaum 1972, S. 16). Ziel der Fremdenverkehrsförderung sollte es jedoch auch sein, die Vielfalt des gastgewerblichen Angebots und die Individualität der Fremdenverkehrsgebiete zu erhalten.

d) Kommunale Folgelasten

Wenig beachtet wurden bei dem sprunghaften Ausbau der Nächtigungskapazität die kommunalen Folgelasten. Die von Gemeinde zu Gemeinde unterschiedliche Beteiligung der Bauträger an dringend notwendigen Erstinvestitionen, so etwa bei der Wasserver- und -entsorgung, haben in vielen Fällen eine kritische Überprüfung der tatsächlichen Lasten und Betriebskosten verschleiert, die als Folge des Baus der Ferienzentren auf die Kommunen und jeden einzelnen Bürger in ihnen zukommen. So konzentrieren sich 85 % des neugeschaffenen Bettenangebots im Harz an Standorten, die teilweise schon bei Baubeginn, endgültig jedoch nach Betriebsaufnahme der Großprojekte nach Angaben des Wasserwirtschaftsamtes über keine ausreichende Abwasserbeseitigung verfügten (Reg.-Präs. Hildesheim und Verw.-Präs. Braunschweig 1971, S. 48). Die unmittelbare Nähe von Trinkwassersperren verschärft diese Situation. An der Hälfte aller Standorte im Harz war außerdem bereits vor Inbetriebnahme der Zentren im Jahr 1971 nach Angaben der Gemeinden ein Ausbau der Wasserversorgung notwendig.

9 Berechnet auf der Grundlage von Angaben des Niedersächsischen Ministeriums für Wirtschaft und öffentliche Arbeiten vor der Landespressekonferenz am 19. März 1972.

10 Bei einem Anstieg der Zahl der Beschäftigten als Folge zunehmender Kapazitätsauslastung kann sich dieser Wert entsprechend verringern.

Angesichts der Relation zwischen der Größe der Gemeinden und der Dimension der Ferienzentren war auch an der Ostsee klar zu erkennen, daß vorhandene Einrichtungen der Versorgung und Entsorgung nach dem Bau der Ferienzentren nicht mehr ausreichen konnten. Es mußten Klärwerke errichtet werden. Im Kreis Ostholstein wurde die Wasserversorgung neu aufgebaut. Um z.B. die Belieferung des Ferienzentrums Heiligenhafen sicherzustellen, ist im Raum Süsel ein neues Wasserwerk in Betrieb genommen worden. Eine Leitung von 50 km Länge verbindet es mit Heiligenhafen (Ohmstede 1973, S. 187). Da neben einer Beteiligung der Bauträger die Kosten solcher Anlagen durch erhöhte Verbrauchspreise gedeckt werden müssen, erfolgt eine Umlage von Folgekosten der Großprojekte auf die Bevölkerung.

An den neugeschaffenen Kureinrichtungen sind die Gemeinden z.T. finanziell ebenfalls beteiligt. Selbst wenn nur ein kleiner Teil der Infrastrukturkosten von den Kommunen selbst getragen werden muß, übersteigen sie deren Verschuldungsgrenzen oft weit (Gugg 1973, S. 176). In der Hoffnung, im Touristikgeschäft einige der konkurrierenden Fremdenverkehrsorte zunächst im Angebot und nach einer Anlaufperiode auch in der Nachfrage überrunden zu können, sind Kommunalpolitiker kaum tragbare Verpflichtungen eingegangen. So haben sich bei einzelnen Ferienzentren, z.B. Altenau und Heiligenhafen, Gemeinden an der Errichtung der Kur- und Freizeitanlagen durch die Bauträgergesellschaften beteiligt. In Heiligenhafen beläuft sich beispielsweise nach Kurz (1972, S. 82) die zins- und tilgungsmäßige Belastung ab 1972 bis etwa 1990 trotz zinsbegünstigter Kredite des Landes allein durch solche Beteiligungen auf 412 000 DM jährlich, die aus dem Kurbetrieb erwirtschaftet werden müßten. Dafür gehen jedoch die gesamten Kuranlagen mit einem die Selbstbeteiligung der Stadt weit übersteigenden Wert in die betriebswirtschaftliche Regie der Stadt über. Dies zunächst generös erscheinende Verhalten des Bauträgers erweist sich jedoch als Danaergeschenk, da die Stadt auch das Betriebsrisiko zu tragen hat. Und das ließ im Jahr 1972 das Deckungsdefizit des Kurbetriebs bis auf die Höhe von 1 041 000 DM auflaufen (nach Kurz 1972, S. 83). Heiligenhafen und andere Seebäder Schleswig-Holsteins müssen zunehmend aus ihren öffentlichen Haushalten Zuschüsse in die Kurbetriebe stecken. Nach Untersuchungen des Landesrechnungshofs von Schleswig-Holstein stiegen bei zehn von zwölf geprüften Kurbetrieben die Verluste von 1970 auf 1972 um 120 %. Finanzielle Beteiligungen an den im Rahmen des Baus von Ferienzentren entstandenen Kur- und Freizeitanlagen sind jedoch nur eine Ursache der defizitären Entwicklung der Kurbetriebs Haushalte, da diese Tendenz auch außerhalb der Standorte von Großprojekten ausgebildet ist. Allgemein scheinen vor allem die unter zunehmendem Wettbewerbsdruck getätigten Investitionen zum Ausbau der touristischen Infrastruktur zu diesem sprunghaften Anstieg der Verluste beigetragen zu haben.

4. Auswirkungen der Ferienzentren auf Umfang und Struktur des Fremdenverkehrs

a) Auswirkungen auf das traditionelle Beherbergungsgewerbe

Analysiert man die Impulse, die von den Ferienzentren auf Umfang und Struktur des Fremdenverkehrs ausgehen, so relativiert sich dieses nicht voll befriedigende, teils auch negative Bild auf dem Sektor der wirtschaftlichen Auswirkungen. Aber gerade hier stehen deutlichen Anfangserfolgen im Harz zum Teil negative Erfahrungen an der Ostsee gegenüber.

Im Harz gehen trotz grundsätzlicher struktureller Unterschiede zwischen den Neuanlagen und den bestehenden Betrieben wettbewerbsfördernde Impulse von den Ferienzentren auf den konkurrenzfähigen Teil des bisherigen Fremdenverkehrsangebots aus. Die Preispolitik der alten Unternehmen ist elastischer geworden. Die Investitionsbereitschaft der ortsansässigen Betriebe hat innerhalb des ganzen Harzes und nicht nur an den Standorten der Ferienzentren sprunghaft zugenommen. Alle Investitionen dienten einer Verbesserung des Angebots durch Anhebung der Komfortstufe. Die Nebenwirkungen der neuen Anlagen führen somit zu einer Qualitätssteigerung des Angebots der älteren Beherbergungs- und Gaststättenbetriebe, die weit über die Standorte der Ferienzentren ausgreift und dem ganzen Harz zugute kommt.

Ein Rückgang der Bettenkapazität in den Beherbergungsstätten außerhalb der Großprojekte, wie er unter dem Konkurrenzdruck der neuen Anlagen teilweise erwartet wurde, ist im Harz bisher nicht eingetreten. Läßt man die geförderten Großprojekte außer acht, so ist in Altenau und Hahnenklee, den Standorten der größten Ferienzentren, das Angebot an Übernachtungsmöglichkeiten außerhalb dieser Anlagen nach Ausweis der Unterkunftsverzeichnisse um 302 Betten gestiegen. Das entspricht einer Zunahme der Bettenkapazität um 8,3 %. In der Struktur des Beherbergungsgewerbes hat sich jedoch gegenüber 1970 eine leichte Verschiebung vollzogen. Die Zahl der in Privatquartieren angebotenen Betten hat sich um 10,5 % vermindert, während in der Gruppe der Fremdenheime und Pensionen und auch der Hotels ein quantitativer Ausbau des Angebots festzustellen ist.

An der Ostsee ist durch den Bau der Ferienzentren ein Selektionsprozeß im Beherbergungsgewerbe eingeleitet worden, der im Harz bisher kein Äquivalent findet. An den Standorten von Großprojekten hat im Raum zwischen Fehmarn-Sund und dänischer Grenze die Zahl der Privatbetten seit 1970 um 1440 oder 31,5 % abgenommen. Die Seebäder, an denen keine Ferienzentren entstanden waren, hatten dagegen im selben Zeitraum einen Zuwachs um 7,5 % zu verzeichnen. Bei den Betten in gewerblichen Betrieben ist nach anfänglichen Rückgängen zwischen 1970 und 1973 und einem starken Anstieg zwischen 1973 und 1974 für den gesamten Vergleichs-

zeitraum auch an den Standorten von Ferienzentren eine leichte Zunahme eingetreten.

Bei einer Reduzierung des Angebots an Übernachtungsmöglichkeiten hat sich an den Standorten von Großprojekten an der Ostsee wie im Harz im bisherigen Bettenangebot eine strukturelle Verschiebung von privaten zu gewerblichen Beherbergungsstätten vollzogen, während sich außerhalb dieser Orte die bisherigen Entwicklungstendenzen – annähernd gleichgewichtige Veränderung des gewerblichen und privaten Angebots – fortsetzen.

Die Abnahme der Beherbergungskapazität an Standorten von Ferienzentren aber außerhalb dieser Anlagen ist vor allem auf Heiligenhafen konzentriert, dessen Ferienpark bereits seit 1970 Gäste aufnimmt, tritt jedoch vom Eröffnungsjahr an auch in allen anderen Berichtsgemeinden mit Großprojekten auf. Der Zusammenhang scheint evident. 1969, also im Jahr vor der Eröffnung des Ferienzentrums, verfügte Heiligenhafen über 3 549 Gästebetten. Bis zum 1. 4. 1974 war dieses Angebot um ein Drittel auf 2 392 Betten zusammengeschrumpft. Gleichzeitig waren 5 960 Betten im Ferienzentrum hinzugekommen.

Das Ausscheiden von Teilen des Angebots ist selbstverständlich eine Folge des Nachlassens der Nachfrage in den traditionellen Beherbergungsarten. So haben in Heiligenhafen Ort die Übernachtungszahlen zwischen 1969/70, dem Fremdenverkehrsjahr vor der Eröffnung des Zentrums, und 1973/74 um rund 30 000 oder 11,4 % abgenommen. In Schönberg ist gegenüber 1971/72, dem der Öffnung des Großprojekts vorausgehenden Jahr, ein Rückgang um 7 % eingetreten. Für Glücksburg lautet der entsprechende Wert 9 %. Somit haben allein diese drei Orte im Jahr 1973/74, das durch günstige Witterungsverhältnisse für einen sommerlichen Seeaufenthalt ausgezeichnet war, gegenüber dem Jahr vor der Eröffnung der Ferienzentren 51 500 Übernachtungen verloren. Die ihnen zugeordneten Ferienzentren konnten im Jahr 1973/74 bereits 620 000 Übernachtungen nachweisen. Für das laufende Jahr muß mit weiteren, allerdings teilweise witterungsbedingten Einbrüchen in den traditionellen Betrieben gerechnet werden, die erneute Betriebsaufgaben nach sich ziehen werden.

Das bodenständige Beherbergungsgewerbe des Harzes konnte trotz des Konkurrenzdrucks durch die Ferienzentren seine Übernachtungszahlen halten und zum Teil sogar steigern. So haben die Übernachtungszahlen von Altenau zwischen 1970/71 und 1973/74 um 5,5 % zugenommen und jene von Hahnenklee um 3,8 %. Der Zuwachs an Übernachtungen im traditionellen Gewerbe beider Orte betrug rund 43 000. Die dazugehörigen Ferienzentren erreichten 1973/74 428 000 Übernachtungen.

Im Gegensatz zum Harz zeigt der harte Wettbewerb des gewachsenen Gewerbes mit den Ferienzentren an der Ostsee nachteilige Folgen für das herkömmliche Unterkunftsangebot. Befragungen von Gästen des Ferienzentrums Heiligenhafen im August 1973 haben gezeigt, daß

58 % der Besucher bereits früher die Ostsee als Urlaubsziel aufgesucht haben. Für „Damp 2000“ beträgt dieser Wert 51 %. Von den Ortsgästen Heiligenhafens haben 13 % auf Befragen erklärt, daß sie beim nächsten Ostseebesuch ein Apartment als Unterkunft wählen werden; 9,2 % von ihnen werden das Ferienzentrum am Ort aufsuchen. Weitere 27 % der Ortsgäste würden ebenfalls ein Ferienzentrum an der Ostsee als Urlaubsziel wählen, wenn sie sich ohne Rücksicht auf finanzielle Erwägungen entscheiden könnten. Diese Aussagen werden bestätigt durch Untersuchungen von *Brandt* und *Kellermann* (1973, S. 15), die zeigen konnten, daß 70,6 % der in Weißenhäuser Strand interviewten Gäste 1973 auch dann ihren Urlaub an der Ostsee verbracht hätten, wenn es dieses Ferienzentrum nicht gegeben hätte. Ein sicher erfreuliches Ergebnis dieser Analysen ist der starke Zuspruch, den die Ferienzentren finden. Die Steigerung der Gästezahlen in den Großprojekten resultiert jedoch zu einem großen Teil aus einer Abwanderung aus den bisherigen Betrieben, vollzieht sich also auf Kosten des gewachsenen Gewerbes am Ort und an der ganzen Ostseeküste. Der Endpunkt dieser Entwicklung ist, wie die Befragungsergebnisse aus Heiligenhafen zeigen, noch nicht erreicht. Eine Wanderung von Gästen des Ferienzentrums in den Ort, die diese Entwicklung ausgleichen könnte, findet bis auf Einzelfälle nicht statt.

b) Veränderung der Gästestruktur

Die Möglichkeit einer Beeinflussung des bestehenden Gewerbes durch die Ferienzentren wird auch durch die Analyse der Gästestruktur Heiligenhafens bestätigt (vgl. Tab. 2). Nach einer Zufallsstichprobe im August des Jahres 1973, die im Ferienpark 1424 Personen und im Ort 1210 Personen umfaßte, scheinen die Unterschiede ausgewählter fremdenverkehrsrelevanter Merkmale in der Gästestruktur zwischen den Besuchern des Ferienzentrums und denen des Ortes bis auf wenige Ausnahmen nur gradueller und nicht prinzipieller Art zu sein. Die leichten Differenzen in den Positionen 3 bis 6 (Tab. 2) sind eine Folge der im Ferienzentrum besonders stark ausgeprägten Nachfrage von Familien mit Kindern, die jedoch auch im Ort eine relativ starke Gästegruppe stellen. Deutliche Unterschiede bestehen zwischen Ort und Zentrum nur in den Positionen 9 bis 12, der Sozialgruppendifferenzierung und dem durchschnittlichen Nettofamilieneinkommen. Dieser Befund deckt sich mit den Ergebnissen von *Kurz*, der allerdings bei alleiniger Berücksichtigung der Gäste in Privatquartieren als Repräsentanten der traditionellen Gästestruktur erwartungsgemäß einen noch schärferen Gegensatz herausarbeiten konnte (1973, S. 72/73). Aber selbst diese extreme Gegenüberstellung belegt, daß nur ein Teil der Gäste des Ferienzentrums höheren Sozial- und Einkommensgruppen zuzurechnen ist, während sich im übrigen der Gästekreis mit dem des Ortes deckt. In allen anderen Merkmalen, vor allem auch dem Verteilungsmuster der

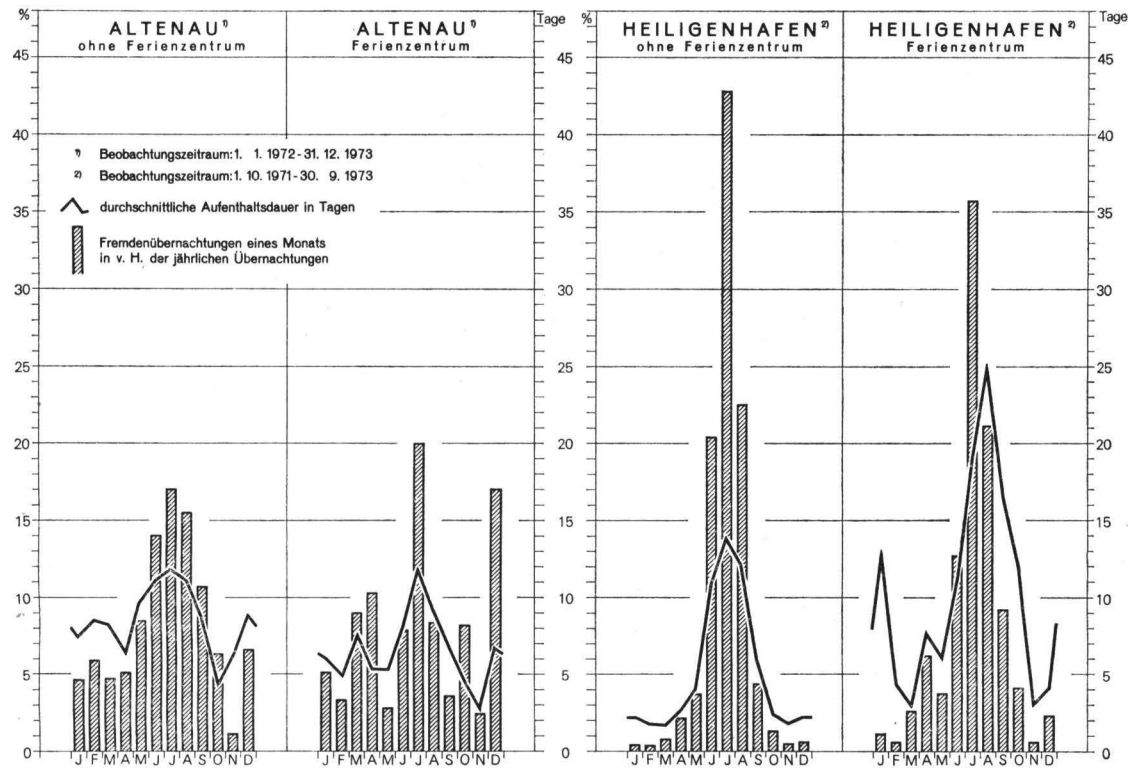
Tabelle 2: Differenzierung der Gästestruktur zwischen den Orten und den Ferienzentren in Heiligenhafen und Hahnenklee

Position	Merkmal	Heiligenhafen, Aug. 1973		Hahnenklee, Aug. 1972	
		Ferienzentrum	Ort	Ferienzentrum	Ort
1	Durchschnittliche Aufenthaltsdauer in Tagen	17,6	17,9	10,2	12,3
2	Anteil der Ausländerübernachtungen in %	0,8	0,4	46,0	2,4
3	Anteil der Kinder und Jugendlichen in % an der Gesamtzahl der Gäste	35,0	27,2	37,9	12,2
4	Durchschnittliche Größe der Reisegruppen (Personen)	3,5	2,9	3,2	1,6
5	Anteil der Einzelreisenden in %	0,5	2,1	5,9	52,9
6	Anteil der Nichterwerbstätigen (Haushaltungsvorstände) in %	3,5	11,1	5,9	43,8
7	Mittlere Anreisestrecke in km	354	378	386	234
8	Durchschnittsalter der Gäste in Jahren	28,4	31,8	27,9	46,2
9	Anteil der sozialen Grundgruppe in %	23,3	36,0	27,4	57,1
10	Anteil der sozialen Mittelgruppe in %	31,2	40,0	40,9	26,1
11	Anteil der sozialen Obergruppe in %	45,5	24,0	31,7	16,8
12	Durchschnittliches Nettofamilieneinkommen in DM	2754,—	1942,—	2312,—	1965,—

Wohnsitze – hier repräsentiert durch die mittlere Anreisestrecke (Position 7) –, gleicht die Gästestruktur des Ferienzentrums weitgehend der des Ortes. Neben dem Nachweis einer neuen Gruppe von Nachfragern belegen diese Werte auch eine starke Überschneidung des Gästepotentials von Ort und Ferienzentrum und lassen es auch ohne Kenntnis der vorangestellten Befragungsergebnisse wahrscheinlich erscheinen, daß zahlreiche der bisherigen Gäste Heiligenhafens von den neuen Unterkunftsmöglichkeiten angezogen werden und daß mit ei-

ner Schädigung des bodenständigen Gewerbes gerechnet werden muß.

Weitgehende Ähnlichkeit zwischen Ort und Zentrum herrscht auch im Jahresgang der Übernachtungszahlen (siehe Abb.) Als Abweichung vom bisherigen saisonalen Rhythmus ist jedoch im Ferienpark eine stärkere Belegung zum Jahreswechsel, um Ostern und während der Herbstferien festzustellen. Aber noch immer fallen 79 % aller Übernachtungen in die Zeit von Juni bis September. Im Ort liegt der entsprechende Wert bei 90 %. Au-



Der Jahresgang des Fremdenverkehrs in Altenau (Harz) und Heiligenhafen (Ostsee)

Mittelwerte für die Jahre 1972 und 1973

ßersaisonale Besuche, jeweils Oktober bis Mai einschließlich, meist von Zweiturlaubern, wie die kürzere Aufenthaltsdauer andeutet, sind jedoch auch im Zentrum mit 64 000 im Jahr 1972/73 und 70 000 im Jahr 1973/74 in Relation zum Bettenangebot noch unbedeutend. Der Jahresgang der Übernachtungen belegt eindeutig, daß der angestrebte und für die Überschreitung der Gewinnschwelle notwendige Saisonausgleich vorerst noch in den Bereich der Utopie zu verweisen ist. Der Ablauf der Übernachtungszahlen im Ferienzentrum spiegelt bisher kein wesentlich anderes Verhaltensmuster der Gäste als das seit Jahren von den Seebädern der Ostsee bekannte und durch klimatische Gegebenheiten gesteuerte.

Ein ganz anderes Bild zeigt die Analyse der Großprojekte im Harz. In Hahnenklee-Bockswiese sind nach einer im August 1972 durchgeführten Totalerhebung unter den Gästen des Ferienparks und einer zehnprozentigen Stichprobe unter den Ortsgästen die Merkmalsunterschiede in der Gästestruktur derart signifikant, daß eine über Einzelpersonen oder Kleingruppen hinausgehende Überschneidung des Gästekreises ausgeschlossen werden kann (siehe Tab. 2). Wie in Heiligenhafen treten im Ferienzentrum Hahnenklee höhere Sozial- und Einkommensgruppen auf. Daneben reisen jedoch abweichend vom Ort Gäste aus dem benachbarten Ausland – vor allem Niederländer und Dänen – und Kinder und Jugendliche in großer Zahl an. Die mittlere Anreisestrecke der Gäste konnte gegenüber dem Ort um 150 km hinausgeschoben werden, was für eine weitreichende Ausdehnung des Einzugsbereiches spricht. Die Besucher des Ferienzentrums sind im Gegensatz zum traditionellen Gästekreis fast vollständig im Erwerbsleben integriert, sie sind im Mittel um 18 Jahre jünger als die des Ortes.

Die Ergebnisse dieser Erhebung stützen sich gegenseitig eindrucksvoll ab. Kleinere Stichproben in Altenau und Hohegeiß haben die Übertragbarkeit der Befunde zumindest auf diese Orte nachgewiesen. Damit läßt sich für den Harz folgendes Fazit ziehen: die Ferienzentren haben dem Harz ein neues Publikum gewonnen. Das Funktionsfeld seiner Heilbäder und Kurorte hat sich horizontal durch Erweiterung des Einzugsbereiches ausgedehnt und vertikal durch Anziehung bisher im Harz nicht verteilter sozialer Gruppen. Negative Auswirkungen auf den traditionellen Fremdenverkehr sind nach diesen Befunden weitgehend auszuschließen¹¹.

Auch im Saisonablauf unterscheiden sich die Ferienzentren deutlich von den renommierten Erholungsorten (siehe Abb.). Im Ferienpark Altenau fielen 1973 nur

knapp 39 % der Übernachtungen in die Sommersaison von Juni bis September, im Ort dagegen 59 %. Die im Ablaufdiagramm deutlich ausgeprägte Tendenz zu Frühjahrs-, Herbst- und Winteraufenthalten bewirkt einen günstigen Saisonausgleich. Überwiegend trägt die zunehmende Zahl der sehr krisenanfälligen Zweiturlaube zu dieser Entwicklung bei. Sie ist jedoch wegen mehrfacher, durch tiefe Einbrüche voneinander getrennter Spitzen im Jahresgang betriebswirtschaftlich besonders in den gastronomischen Nebenbetrieben keineswegs unproblematisch. In etwas ausgeglichenerer Form bestätigen sich die am Beispiel Altenau aufgezeigten Tendenzen auch im Ferienpark Hahnenklee. Für die Großprojekte beider Harzorte gilt, daß ihr Jahresgang des Fremdenverkehrs deutlich von dem der herkömmlichen Beherbergungsbetriebe abweicht. Auch dieser Befund weist auf die Erschließung eines neuen Gästepotentials.

c) Tendenzen in der Fremdenverkehrsentwicklung im Harz und an der Ostseeküste

Selbst wenn bisher bis auf wenige Ausnahmen die Übernachtungszahlen der Ferienzentren noch deutlich hinter den Erwartungen und den Auslastungswerten des vor ihrer Inbetriebnahme bestehenden Angebots zurückbleiben, müssen die Impulse, die von den Großprojekten auf die Fremdenverkehrsentwicklung ausgehen, nach den bisherigen Erfahrungen im Harz überwiegend positiv bewertet werden. Die bis auf wenige Ausnahmen berechnete Aussicht auf einen Erfolg der Förderungsmaßnahmen sanktioniert jedoch nicht das Fehlen einer regionalpolitischen Grundkonzeption.

Dieses relativ günstige Urteil läßt sich jedoch nicht auf die Ferienzentren an der Ostseeküste übertragen. Dort tritt neben die Überschätzung des regionalpolitischen Effekts und die Mängel in der lokalen und regionalen Planung eine partielle Schädigung des ortsansässigen Beherbergungsgewerbes. Der angestrebte Saisonausgleich ist bisher ausgeblieben. Die nur zögernd steigende Kapazitätsauslastung ist noch unbefriedigend. Die Investoren werden weiter auf die in Aussicht gestellte Rendite warten und die Kommunen auf die erhoffte rasche Zunahme der Einnahmen aus dem Kurbetrieb, die zur Deckung der im Rahmen des Ausbaus der Kureinrichtungen eingegangenen Verbindlichkeiten und zum Ausgleich der Kurbetriebshaushalte dringend notwendig ist.

Die erstmals zwischen 1973 und 1974 erfolgte stärkere Eigennutzung der Apartments als Zweit- und Ferienwohnungen und der damit verbundene Entzug von Apartments aus der gewerblichen Vermietung ist sicher ein Ergebnis dieser Entwicklung. Sie dokumentiert gleichzeitig mögliche zukünftige Entwicklungstendenzen, deren positiver Effekt ein Abbau von Überkapazitäten sein würde. Bei unkontrolliertem Fortschreiten würde die alleinige private Nutzung jedoch durch Reduzierung

¹¹ Eine während der Sommersaison 1974 durchgeführte Erhebung in Altenau ergab, daß nur 8,6 % der Gäste des Ferienzentrums diesen Ort als Urlaubsziel aufgesucht hätten, wenn das Ferienzentrum nicht existiert hätte. In Hahnenklee lag der entsprechende Wert bei 18,5 %. Dieser Unterschied erklärt den zwischen 1970/71 und 1973/74 im Vergleich zu Hahnenklee stärkeren Anstieg der Gästezahlen im traditionellen Beherbergungsgewerbe Altenaus (vgl. S. 20), der 5,5 % betrug, während Hahnenklee nur 3,8 % erreichte.

der Einnahmen an Kurabgaben und Steuern, Verringerung der Arbeitsplätze und des Konsums in Gastronomie und Einzelhandel und durch Unterauslastung der Gemeinschaftseinrichtungen das Förderungswerk noch stärker in Frage stellen. Regionale Differenzierung und zu erwartende Intensität dieses Prozesses sind derzeit noch nicht abzusehen. Bisher wurden allein in den Großprojekten Heiligenhafen, Glücksburg und Schönhausen etwa 10,8 % des Bettenangebots der Feriencentren der gewerblichen Nutzung entzogen.

Ohmstede (1973, S. 186) führte drei mögliche Tendenzen der Fremdenverkehrsentwicklung an der Ostseeküste unter dem Einfluß der Feriencentren an:

- 1) Differenzierung der Gästestruktur zwischen den Orten und den Feriencentren bei Bestandssicherung beider Bereiche durch ausreichende Auslastung nach einem Einpendlungsprozeß.
- 2) Unterliegen der traditionellen Beherbergungsarten im Wettbewerb mit den Feriencentren mit nachfolgenden Betriebsaufgaben.
- 3) Übergang der Apartments in Einzeleigentum mit privater Nutzung bzw. Entzug von Eigentumsapartments aus der gewerblichen Nutzung.

Nach den bisherigen Erfahrungen ist nicht etwa nur einer dieser Prozesse an der Ostseeküste eingetreten, sondern sie laufen alle, wenn auch mit unterschiedlicher Gewichtung, gleichzeitig ab. Von der weiteren Gewichtsverlagerung zwischen diesen drei Prozeßabläufen hängt die weitere Entwicklung des Fremdenverkehrs an der Ostsee ab.

Literatur und Quellen

- Bernhauer, Ernst: Feriencentren überall. In: Der Fremdenverkehr. 23. Jg. (1971) Nr. 9, S. 20—28.
- Brandt, Lutz und Britta Kellermann: Urlaub am Weißenhäuser Strand. Materialien für Tourismusforschung. — Starnberg 1973.
- Bund Deutscher Architekten, Bezirksgruppe Braunschweig: Erholungslandschaft Harz. In: Der Architekt, 22. Jg. (1973) H. 12, S. 277—291.
- Statistisches Bundesamt: Statistisches Jahrbuch für die Bundesrepublik Deutschland 1970—1973. — Stuttgart, Mainz 1970—1973.
- Cassebaum, Hans-Ulrich: Ein bewegtes Jahr des Fremdenverkehrs. In: Das Jahr 1971. Hrsg. Industrie- und Handelskammer Lübeck (1972) S. 9—19.
- Freie Planungsgruppe Berlin: Entwicklungsplanungen für Städte und Gemeinden des Landkreises Zellerfeld 1970 bis 1972. — Berlin 1972.
- Gugg, Eberhard: Betriebswirtschaftliche Überlegungen zu Feriencentren. In: Feriencentren, architektonische-psychologische-touristische Probleme. Hrsg. Studienkreis für Tourismus, Starnberg 1973. S. 167—179.
- Hartmann, Klaus Dieter: Urlaub in Burgtiefe. Materialien für Tourismusforschung. — Starnberg 1972.
- Hölscher, Uvo: Der Bettenboom im Harz. In: Braunschweigische Wirtschaft, Mitteilungen der Industrie- und Handelskammer Braunschweig, 24. Jg. (1972) H. 5, S. 6—8.
- Kurz, Reinhard: Heiligenhafen und sein Feriencentrum. Eine fremdenverkehrsgeographische Untersuchung. Zulassungsarbeit zum Staatsexamen für das Lehramt an Höheren Schulen. — Freiburg 1972.
- Statistisches Landesamt Schleswig-Holstein: Die Beherbergungskapazität in den Berichtsgemeinden in Schleswig-Holstein. In: Statistische Berichte G IV 2 — j/, Kiel.
- Ders.: Der Fremdenverkehr in Schleswig-Holstein. In: Statistische Berichte G IV I — hj 1 u. hj 2, Kiel.
- Niedersächsisches Landesverwaltungsamt — Statistik: Die Beherbergungskapazität in Berichtsgemeinden Niedersachsens. In: Statistische Berichte G IV 2 — j/, Hannover.
- Ders.: Der Fremdenverkehr in Niedersachsen. In: Statistische Berichte G IV 1 — hj 1 u. hj 2, Hannover.
- Ders.: Der Fremdenverkehr in Niedersachsen. In: Statistische Berichte G IV 1 — m, Hannover.
- Maier, Jörg: Zweitwohnsitz als Basis für die Entwicklung der Feriencentren an der Ostsee. In: Feriencentren, architektonische-psychologische-touristische Probleme. Hrsg. Studienkreis für Tourismus, Starnberg 1973. S. 195—206.
- Ders.: Die Feriencentren im Bayerischen Wald als neue Prozesselemente der Kulturlandschaft. In: Mitteilungen der Geographischen Gesellschaft München, Bd. 59 (1974) S. 147—162.
- Der Ministerpräsident des Landes Schleswig-Holstein — Landesplanungsbehörde — Raumordnungsbericht 1971 der Landesregierung Schleswig-Holstein. In: Landesplanung in Schleswig-Holstein. Kiel (1972) H. 8.
- Narjes, K.-H.: Regierungserklärung zur Situation und Entwicklung des Fremdenverkehrs in Schleswig-Holstein. In: Landesplanung in Schleswig-Holstein, Kiel, (1973) H. 9, S. 13—28.
- Ohmstede, Bernd: Kommunal- und regionalpolitische Überlegungen zu Feriencentren. In: Feriencentren, architektonische-psychologische-touristische Probleme. Hrsg. Studienkreis für Tourismus, Starnberg (1973, S. 181—194.
- Poser, Hans: Geographische Studien über den Fremdenverkehr im Riesengebirge — Göttingen, 1939 = Abhandlungen der Gesellschaft der Wissenschaften zu Göttingen, Mathematisch-physikalische Klasse, Dritte Folge H. 20.
- Der Regierungspräsident in Hildesheim und der Präsident des Verwaltungsbezirks Braunschweig: Entwicklungsplan Fremdenverkehr Harz — 1971 —. — Hildesheim 1971.
- Rieger, Paul: Urlaub in Heiligenhafen. Materialien für Tourismusforschung. — Starnberg 1972.
- Ruppert, Karl: Spezielle Formen freizeitorientierter Infrastruktur. Versuch einer Begriffsbestimmung. In: Informationen (d. Inst. f. Raumordnung). 23. Jg. (1973) Nr. 6, S. 129—133.
- Studienkreis für Tourismus. Hrsg.: Feriencentren, architektonische-psychologische-touristische Probleme. Bericht über eine Tagung des Studienkreises für Tourismus vom 3.—5. Mai 1972 in Heiligenhafen. — Starnberg 1973.
- Uthoff, Dieter: Geographische Aspekte im Konkurrenzvergleich Ostsee — Schwarzwald — Harz. — Goslar 1973 a = Schriftenreihe des Harzer Verkehrsverbandes H. 8.
- Ders.: Auswirkungen touristischer Großprojekte auf die Wirtschafts- und Fremdenverkehrsentwicklung des Harzes. In: Feriencentren, architektonische-psychologische-touristische Probleme. Hrsg. Studienkreis für Tourismus, Starnberg 1973 b. S. 207—226.
- Ders.: Feriencentren im Harz. Probleme und Chancen neuer Formen im touristischen Angebot. In: Neues Archiv für Niedersachsen, Göttingen, Bd. 23 (1974) H. 1, S. 13—37.
- Wagner, Friedrich A.: Urlaub in Altenau. In: Materialien für Tourismusforschung. Starnberg 1973.