

Feriengroßprojekte

Christoph Becker



Ferienpark Damp (Ostsee)

Feriengroßprojekte sind ein Ergebnis des Massentourismus. Sie werden nicht wegen ihrer Größe aufgesucht, diese wird eher in Kauf genommen. Sie sind aber in der Lage, auf begrenztem Raum eine große Zahl an Urlaubern zu beherbergen, in der Regel mit wenig Personal und relativ preisgünstig. Durch die meist vorgesehene Selbstversorgung der

Gäste genießen diese viel Freizügigkeit und haben auch mehr Wohnraum als im traditionellen Hotel- oder Pensionszimmer. Die Anlagen bieten zunehmend eine breite Palette von oft wetterunabhängigen Freizeiteinrichtungen an, so dass sie nicht auf die veralteten öffentlichen Fremdenverkehrseinrichtungen angewiesen sind.

Als **Feriengroßprojekte** werden hier **2** Beherbergungsbetriebe mit über 400 Betten betrachtet, die primär Urlauber als Gäste aufnehmen. Es sind auch Projekte dargestellt, die nach einer gewissen Zeitspanne als private Ferienwohnungen oder anderweitig – ganz oder teilweise – genutzt wurden. Das Bettenangebot in den 109 Feriengroßprojekten entspricht 4% der deutschen Beherbergungskapazität.

Entwicklung der Feriengroßprojekte in Deutschland **1**

Bei der Entwicklung der Feriengroßprojekte lassen sich in Westdeutschland sehr klar vier Phasen unterscheiden; auf die Entwicklung in Ostdeutschland ist gesondert einzugehen.

Die ersten Feriengroßprojekte in Deutschland waren Feriendörfer, die ab Beginn der 1950er Jahre in größerer Zahl errichtet wurden und meist unter der Schwelle von 400 Betten blieben, so dass auf der Karte auch nur sechs davon erscheinen, sowie ein älteres Hotel am Tegernsee.

In der Boomphase von 1969-1973 wurden 32 oft besonders große Projekte errichtet, die als Ferienparks oder Appartementanlagen einzustufen sind. Allein 22 davon haben über 1000 Betten, die Anlagen in Heiligenhafen und Damp sogar 5400 bzw. 5900 Betten.

Die großen Anlagen besaßen auch schon damals in der Regel ein Hallenbad und wenigstens ein Restaurant, doch waren sie weitgehend auf die Nutzung der öffentlichen Infrastruktur und der natürlichen Umwelt ausgerichtet. Um die großen Baumassen unterzubringen, wurden verbreitet Hochhäuser mit bis zu 35 Stockwerken (Maritim-Hotel Travemünde) errichtet.

Räumlich konzentrieren sich die großen Ferienanlagen der Boomphase vor allem auf das einstige Zonenrandgebiet. Die dort möglichen hohen Sonderabschreibungen und Verlustzuweisungen machten es den Bauträgern leicht, gut verdienende Kapitalanleger zu gewinnen. Zugleich herrschte in jener Zeit mit hohen Inflationsraten ein ausgesprochenen Immobilienboom, der durch das Prestigedenken einzelner Kommunalpolitiker und eine gewisse Gigantomanie befördert wurde. Die GmbH & Co. KG als Rechtsform ermöglichte es Bauträgern, bei minimalem Eigenkapi-

tal und Risiko riesige Bauten zu erstellen.

Als Überkapazitäten und Landschaftsschäden nicht mehr zu übersehen waren, wurden die Förderbedingungen wieder geändert und damit der Boom beendet.

In den Jahren 1974-1989 wurden mit 36 Feriengroßprojekten kaum mehr Projekte errichtet als in den fünf Jahren der Boomphase. Es handelte sich überwiegend um Feriendörfer; nur jedes fünfte hatte über 1000 Betten. Bezeichnend ist die Standortwahl: An der Ostseeküste und im Harz entstand kein einziges Feriengroßprojekt mehr, und auch im übrigen Zonenrandgebiet nur sehr wenige; dafür streuen die Projekte weit über die übrige Bundesrepublik mit gewissen Schwerpunkten in der Eifel und in Nordhessen, während traditionelle Fremdenverkehrsgebiete wie die Nordseeküste, die Alpen und der Schwarzwald nahezu unberücksichtigt bleiben.

Gewiss wären in dieser Phase mehr Feriengroßprojekte entstanden, wenn nicht die regionalplanerischen Anforderungen deutlich gesteigert worden wären und Bürgerinitiativen Protest erhoben und vor Gericht geklagt hätten.

1990-92 wurde kein touristisches Großprojekt eröffnet, elf waren in der Planung und zwölf im Vorplanungsstadium, von denen die meisten später scheiterten. In den folgenden sechs Jahren wurden elf neue Feriengroßprojekte fertiggestellt, jedoch mit der Tendenz zu nunmehr wieder größeren Anlagen (zwei mit 3500 Betten, eine mit über 1600 Betten). Das Angebotsprofil änderte sich deutlich: Seit 1985 wurde kein einziges klassisches Feriendorf mehr gebaut. Stattdessen entstanden sehr vielfältige Projekte, wie eine *Time-sharing* Appartementanlage, Luxushotels oder Ferienparks der zweiten Generation mit „subtropischem Badeparadies“ und *Shopping-Mall*. Diesem Trend folgend wurden auch fünf vorhandene Feriengroßprojekte (Damp, Weißenhäuser Strand, Burgtiefe, Gunderath und Binz) zu Ferienparks ausgebaut.

Entwicklung in Ostdeutschland

In der DDR wurden zwischen 1969 und 1987 19 Feriengroßprojekte eröffnet. Es handelte sich um vielgeschossige Großhotels, die Vollpension, ein umfangreiches Unterhaltungsprogramm, verschiedene Freizeitaktivitäten und den Verleih von Sportgeräten boten. Durch den Verzicht auf Ferienwohnungen blieb die Wohnfläche eng begrenzt, während die eingeschlossene Vollpension die Planung erleichterte und der Ideologie entsprach. Nach der Wende wurde die Mehrzahl davon umgebaut oder renoviert, vier wurden stillgelegt. Lediglich

Feriengroßprojekte

Feriendörfer bestehen ganz oder fast ausschließlich aus Einzel- und/oder Doppelbungalows.

Appartementanlagen bieten in größeren Baukörpern voll ausgestattete Wohneinheiten; dennoch ist meistens ein hotelmäßiger Service möglich, gelegentlich besteht ein kleinerer Hotelteil; sie verfügen über keine oder nur wenige Freizeiteinrichtungen.

Ferienparks setzen sich aus einem Hotel-, einem Appartementteil sowie Bungalowgruppen zusammen (wenigstens zwei dieser drei Teile) oder aus Ferienhausgruppen mit 3 – 12 Wohnungen; es gibt wenigstens ein Geschäft und ein Restaurant sowie ein größeres Angebot an Freizeit- und Unterhaltungsmöglichkeiten.

Ferienparks der 2. Generation entsprechen im Beherbergungsangebot Ferienparks der 1. Generation, verfügen jedoch über mindestens 1.800 Betten, ein „subtropisches Badeparadies“ und eine Shopping-Mall mit mehreren Geschäften und Restaurants sowie vielfältige, auch überdachte Freizeit- und Unterhaltungseinrichtungen.

Touristische **Großhotels** werden ganz oder größtenteils als Hotel bewirtschaftet, sind überwiegend von Urlaubern genutzt und besitzen dafür auch verschiedene Freizeiteinrichtungen.

zwei Luxushotels und ein Ferienpark entstanden in den neuen Ländern neu, was in einem engen Zusammenhang mit der Entwicklung der Einkommen in Ostdeutschland zu stehen scheint.

Aktuelle Trends

Feriengroßprojekte waren als augenfällige Beispiele für den Massentourismus immer Ziel der Tourismuskritik, was eine Begrenzung von Landschafts- und Umweltschäden begünstigte und die Unternehmen zur Ausrichtung an Bedürfnissen der Urlauber zwang.

Gerade weil die Entwicklung bei den Feriengroßprojekten in Deutschland der europäischen hinterherhinkt **1**, zeichnen sich für die Zukunft günstige Perspektiven ab, zumal mit einer weiteren Zunahme der Zweit- und Drittreisen wie auch der Kurzurlaube zu allen Jahreszeiten zu rechnen ist. Da die öffentliche Hand immer weniger in der Lage ist, die Fremdenverkehrsinfrastruktur zu modernisieren, gewinnen die großen Ferienanlagen mit ihrem vielfältigen, modernen Angebot an Freizeit- und Unterhaltungsmöglichkeiten zunehmend an Bedeutung. Die unterschiedlichen Feriengroßprojekte der 1990er Jahre dokumentieren eine Innovationskraft, die sonst im deutschen Fremdenverkehr kaum anzutreffen ist. ♦



