

VORHABENS-KONZEPT

FERIENPARK

GUTSANLAGE

TÜZEN Stand Nov. 2024

Carolin Kirchner, Peter Voß, Monique Wittassek

INHALT

DIE GESCHÄFTSIDE	03	MARKT- UND WETTBEWERBSANALYSE	10
Vision des Naturnahen Erlebnis- und Ferienparks	03	Globale Tourismustrends	10
Werte als Kompass für die Entwicklung und Nutzung	04	Nachhaltiger Tourismus	10
Angebotsportfolio	05	Valuetainment	11
Camping & Glamping & Abenteuer – „Dein Schlafplatz im Grünen“	05	Resonanztourismus	11
Spielen und Toben bei jedem Wetter - „Komm raus spielen!“	05	Campingmarkt in Deutschland	11
Sport & Aktivität – „Teste deine Grenzen“	06	Touristische Situation in Mecklenburg-Vorpommern	12
Genuss und Entspannung – „So schmeckt Mecklenburg“	06	Tourismusmarkt in Mecklenburg-Vorpommern	14
Das perfekte Paket	07	Wettbewerbsumfeld	14
Eckdaten	07	Zielgruppen	15
		Gästepotential	17
LAGE UND INFRASTRUKTUR	08	UMSETZUNG & BETRIEB	17
Lage	08	Prinzipien	17
Infrastruktur	09	Wirtschaftlichkeit	17
Individualverkehr	09	Regionalität und Nachhaltigkeit	18
Öffentlicher Personenverkehr (ÖPNV)	09	Energiekonzept	18
Infrastruktur und Versorgungsnetz	09	Regionalentwicklung	19
Rad- und Wanderwege	09	Digitalisierung	19
Interne Zugangswege	10	Barrierefreiheit	20

Nutzungsbereiche und Dienstleistungsangebote	21
Der Schaustall	22
Das Gutshaus	22
Die Holzscheune	23
Der Marktplatz	23
Der Gutsgarten	25
Der Campingplatz	25
Das Aktivitätsareal	29
Der Besucherparplatz	31
Der Mobilitätshub	31
Der Betriebshof	31

MARKETING- UND VERTRIEBSSTRATEGIE	32
Positionierung und Kommunikation	32
Personas des Erlebnis- und Ferienparks	32
Besuchererlebnisse	34
Marketing- und Vertrieb	37
Preisstrategie	38
Kundenservice und Kundenbindung	38

UNTERNEHMEN UND MANAGEMENT	39
Organisation und Managementstruktur des Parks	39
Wirtschaftliches Ökosystem	39
Unternehmensziele	41
Standort und Einrichtungen	41
ZEITPLAN	42
Zeitplan für die Markteinführung	42

Die Geschäftsidee

Vision des Naturnahen Erlebnis- und Ferienparks

Unsere Vision ist es, einen naturverbundenen Erlebnis- und Ferienpark zu schaffen, der Menschen jeden Alters die Schönheit der mecklenburgischen Landschaft näherbringt und diese erlebbar macht. Eingebettet zwischen der wilden Ostseeküste im Norden und der romantischen Mecklenburger Seenplatte im Süden, vereint der Park Abenteuerlust, Genuss, Naturerlebnis und Umweltschutz. In einer grünen Oase aus Wäldern,



Luftaufnahme Gutsanlage Tüzen mit angrenzenden Feldern und Kiesseen

Mooren und sanften Hügeln entsteht ein Ort, der Natur hautnah erlebbar macht und durch innovative Konzepte sowie eine natürliche Architektur zur Nachhaltigkeit beiträgt.

Durch die Entwicklung eines Erlebnisparks, welcher ganzjährig naturnahe Erlebnisse für alle Menschen aus der Region und Gäste des Landes bietet kombiniert mit einem Ferienpark, welcher seinen Besuchern mit abwechslungsreichen Unterkünften mitten in der Natur aufwartet, schaffen wir einen Sehnsuchtsort für Einwohnerinnen und Touristen gleichermaßen.

Auf einem Gebiet, welches abwechslungsreicher nicht sein könnte – mit großflächigen Wiesen, grünen Baumoasen, kleinen Wasserbiotopen und einem hügeligen Gelände mit dem Lünenberg als höchste Erhebung Nordwestmecklenburgs (118 m) wird das Gelände des **Naturnahen Erlebnis- und Ferienparks** entstehen. Unser Park ist geprägt von einer einzigartigen Verbindung aus naturnahem Erleben, Abenteuer und kulinarischem Genuss. Diese sind angesiedelt in einem Außenraum- und Gebäudeensemble, bestehend aus Bestands- und neuen Gebäuden, Park und Spiellandschaften im Innen- und Außenbereich. Die drei charakteristischen, bereits vorhandenen Gebäude – ein regionaltypisches Gutshaus, ein Stallgebäude mit uralten Feldsteinmauern und eine spektaku-

läre Holzscheune – bilden das Herzstück unseres Parks. Sie werden in ihrer ursprünglichen Form weitestgehend erhalten, saniert und für eine zukunftsfähige, moderne Nutzung gerüstet. Die Architektursprache wird dabei durch klar und natürlich gestaltete Elemente und Neubauten ergänzt und fortgeschrieben. In der umgebenden idyllischen Kulisse verschmelzen behutsam geschaffene architektonische Räume und Landschaftsräume zu einem unvergleichlichen Erlebniskonzept. Der Erlebnis- und Ferienpark kombiniert Naturgenuss, Abenteuer und Erholung in einem vielfältigen Angebot. Inmitten der malerischen Landschaft werden insbesondere regionale Produkte präsentiert. Naturnah eingebettete Camping- und Glampingangebote, sowie Abenteuer-Cabins und Camping-Lodges bieten besondere Übernachtungsmöglichkeiten inmitten der beeindruckend schönen Wiesenlandschaft. Das Kursangebot umfasst eine Bandbreite an Aktivitäten in- und outdoor - von Yoga-Retreats, über Sportkurse bis zu Kräuter- und Pilzwanderungen und Kochkursen – alle Interessen- und Altersbereiche werden hier abgedeckt. In der großzügigen Aktivarea finden Abenteuerlustige und Kenner sportliche Herausforderungen wie Klettern, Bouldern oder einen Ninja-Parcour. Weitere Sportangebote umfassen unter anderem den viel-

seitigen Pump Track, Padel-Court, Beachvolleyball, Basketball oder auch die Indoor- und Outdoor-Gym mit diversen Sportgeräten. Die riesige Holzscheune mit ihrem Indoor-Spielplatz wartet nebenan mit Möglichkeiten zum abenteuerlichen Toben, Spielen, Klettern und Genuss in besonderer Atmosphäre auf. Ein ausgedehntes Parkgelände lädt zudem zum Wandern, Spielen und Erkunden ein und bietet unzählige Räume und Chancen für ganzjährige Events und Feste. Für Unternehmen bieten sich maßgeschneiderte Offsite- und Incentive-Programme an, die in der naturnahen Umgebung ideale Voraussetzungen für Teamevents schaffen. Der Park verbindet Erlebnis und Erholung für Familien, Sportbegeisterte und Naturfreunde. In der Vision des Parks verbinden sich **Natur, Abenteuer und Genuss** zu einer einmaligen sinnvollen Einheit. Die wunderbare Naturlandschaft bleibt weitestgehend erhalten, wodurch ein naturnaher Park entsteht, in dem intensive Naturerlebnisse, Abenteuer und Erholung im Einklang möglich werden. Ob Sommer oder Winter, ob drinnen oder draußen, im Park werden sich jederzeit spannende Abenteuer erleben lassen. Mit allen Sinnen genießen, entspannen und die Akkus wieder aufladen, ob am Wochenende oder im Urlaub – so lautet unser Versprechen an die Besucher des Parks.

Werte als Kompass für die Entwicklung und Nutzung

Als wichtigster Kompass für die Konzeption des Gesamtareals sowie deren zukünftige Nutzung und Betrieb des Parks dienen die zugrunde liegenden Werte. Mit **Transparenz** und **authentischem Handeln** möchten wir einen **nachhaltigen, innovativen** Zukunftspark errichten, in dem **Ruhe und Freiheit** gleichermaßen zu finden sind wie **Spaß, Erlebnis, Abenteuer und Begeisterung**. Wir möchten **partnerschaftlich** auf Augenhöhe agieren und **alle Generationen, aus Nah und Fern herzlich willkommen** heißen.

Die Markenwerte des Parks ergeben somit eine sinnvolle Einbettung im Rahmen eines nachhaltigen Tourismus für das gesamte Bundesland Mecklenburg-Vorpommern und deren Markenwerte (achtsam, entspannt und einladend) für den M-V Tourismus. (Markenhandbuch Tourismusverband Mecklenburg-Vorpommern)

Im Rahmen der Entwicklung des **Naturnahen Erlebnis- und Ferienparkes Tüzen** ist es erklärtes Ziel, den hohen Ansprüchen an Nachhaltigkeit und Energieeff-

izienz gerecht zu werden und ein Vorzeigeprojekt für nachhaltiges und energieeffizientes Bauen – auch im Ferien- und Freizeitbereich zu schaffen. Dies ist insbesondere für die Parkkonzeption an sich essenziell, da die Auszeichnungsmerkmale des Parkes - Naturnähe, Naturerlebnis und Nachhaltigkeit – authentisch und erlebbar umgesetzt und ablesbar gemacht werden sollen. Dies umfasst u.a. Bereiche wie Energieeffizienz, weitestgehende Nutzung regenerativer Energien, die weitestgehende Nutzung ökologischer und regionaler Baustoffe im Innen- und Außenbereich, die achtsame Einbettung und Aufwertung in die umliegenden Biotope und die behutsame Nutzung des sich darbietenden Landschafts- und Lebensraumes.

Die Bestandsgebäude sollen demnach im Sinne der Ressourcenschonung, aber auch zum Erhalt einer ortsspezifischen Gestalt möglichst in ihrer ursprünglichen Form erhalten werden. Aufgrund der sich aus der Parkentwicklung ergebenden besonderen Nutzungsanforderungen gilt es, mit Augenmaß zu prüfen, welche Gebäude(-teile) erhalten oder auch auf ggf. unkonventionelle Weise umgestaltet werden können, um so minimalinvasiv und ressourcensparend wie möglich eine ansprechende und der weiteren Nutzung dienliche Umgestaltung vorzunehmen.

Angebotsportfolio

Camping & Glamping & Abenteuer – „Dein Schlafplatz im Grünen“

Mit spannenden, abwechslungsreichen Übernachtungsangeboten sorgen wir dafür, dass sich bei uns jeder „richtig“ und „angekommen“ fühlen kann. Ob entspannt mit eigenem Camper oder Zelt auf einem großzügigen Wiesenplatz, aufregend in einer der Abenteuer-Cabins, komfortabel in einer der Glamping-Lodges oder „rund-um-versorgt“ in einem unserer Ferienhäuschen – wir haben für alle den perfekten Schlafplatz im Grünen.



Visualisierung Grundidee Campingplatz

Spielen und Toben bei jedem Wetter – „Komm raus spielen!“

Wir möchten mit abenteuerlichen, abwechslungsreichen Spielplätzen - bewusst verteilt auf dem gesamten Areal - dafür sorgen, dass alle Gäste zwischen 1 - 99 Jahren zu uns spielen, toben und klettern kommen können.

Neben größeren, spektakulären und kleineren dezentralen Spielplätzen draußen im Gelände, wird es einen außergewöhnlichen „365 Tage Indoor-outdoor Spielplatz“ in der großen Holzscheune geben. Die Holzscheune wird in ihrer wesentlichen Beschaffenheit erhalten bleiben. Man wird vor Wind, Regen und Schnee geschützt sein. Sie ist jedoch nicht vollkom-



Visualisierung Grundidee Spielscheune

men geschlossen. Hierdurch entsteht zu jeder Jahreszeit eine besondere Atmosphäre, um ausgelassen zu klettern und Abenteuer zu erleben oder auch in gemütlichen Warmbereichen zuzuschauen oder zu entspannen.

Alle Orte zum Spielen, Toben und Klettern werden durch einen Erlebnispfad miteinander verbunden, so dass eine Wanderung durch den Park zum natürlichen Familien-Event wird. Entlang des Pfades haben alle Generationen die Möglichkeit, ihren Spieltrieb, ihr Geschick oder ihre sportliche Leistungsfähigkeit auszuprobieren. Wir möchten hiermit gemeinsam erfahrbare Orte erschaffen, an denen keine Barrieren existieren.

Sport & Aktivität – „Teste deine Grenzen“

In unserem Ferien- und Erlebnispark wartet eine Vielzahl von Sport- und Aktivitätsmöglichkeiten. Der Park bietet eine breite Palette an Aktivitäten, die von Outdoor-Abenteuern bis hin zu entspannten Freizeitaktivitäten reichen. Klettermöglichkeiten, Sportplätze für Volleyball, Basketball, Padel o.ä., Wander- und Fahrradwege, ein Skate-Parcours und Yoga-Kurse sind nur einige der Angebote, die es zu entdecken gibt. Egal, ob erfahrener Sportler oder auf den ersten Schritten in eine neue Aktivität – unser Park bietet für jeden etwas Passendes. Unsere Einrichtungen sind darauf ausgerichtet, Spaß, Bewegung und eine Atmosphäre des Entdeckens zu fördern. Somit bildet der Park den perfekten Ort und Ausgangspunkt für sportliche Herausforderungen. Wir heißen alle herzlich willkommen zu einem Abenteuer voller Möglichkeiten und unvergesslicher Erlebnisse!

Genuss und Entspannung – „So schmeckt Mecklenburg“

Unser idyllischer Rückzugsort wird eine Welt des Genusses und der Entspannung, der alle Sinne verwöhnt. Unsere gastronomischen Angebote werden so vielfältig wie unsere Gäste – von einem Picknickkorb auf Bestellung mit regionalen Köstlichkeiten bis hin zu einer exquisiten Auswahl an regionaler à-la-carte-Küche.

Inmitten einer atemberaubenden Naturkulisse kann man die Hektik des Alltags hinter sich lassen und wahre Entspannung finden. Unsere Ruheinseln und Rückzugsorte bieten die perfekte Umgebung, um abzuschalten und neue Energie zu tanken. Die faszinierende Welt der regionalen Küche wartet mit frischen Zutaten und raffinierten Aromen, um die Geschmacksknospen unserer Gäste zu verwöhnen. Unsere gastronomischen Angebote sind darauf ausgerichtet, alle Bedürfnisse unserer Gäste zu erfüllen – egal ob man einen entspannten Tag mit einem Picknick im Grünen

verbringen möchte oder ein kulinarisches Erlebnis in unserem Restaurant genießen will. Unsere gastronomischen Einrichtungen stehen ganztägig offen, damit jederzeit der Gaumen verwöhnt werden kann. Darüber hinaus bieten wir regelmäßig Events und Märkte bzw. eine Plattform hierfür an, die zusätzliche und noch abwechslungsreichere Möglichkeiten zum Genießen und Entdecken bieten. In lebendiger Atmosphäre werden hier gemeinsam mit anderen Gästen unvergessliche Momente geschaffen.

Visualisierung Grundidee Marktplatz



Das perfekte Paket

Unser Erlebnis- und Ferienpark bietet eine Vielzahl von Unterkünften von großzügigen Campingplätzen über Abenteuer-Cabins bis hin zu komfortablen Glamping-Lodges. Für Familien, Abenteuerlustige und Natur suchende Gäste haben wir den perfekten Schlafplatz im Grünen. Gleichzeitig laden abenteuerliche Spielplätze und ein einzigartiger „365 Tage indoor-outdoor Spielplatz“ in unserer Holzscheune zum Entdecken und Toben ein. Sportliche Aktivitäten wie Klettern, Volleyball und Yoga sowie ein breites gastronomisches Angebot von regionalen Spezialitäten bis hin zu exquisiter à-la-carte-Küche lassen keine Wünsche offen. Diese einzigartige Kombination ermöglicht nicht nur die Erfüllung aller Bedürfnisse unserer Gäste, sondern ist ebenso auszeichnendes und auch Alleinstellungsmerkmal zugleich. Der aktuelle, dezidierte Planungs- und Konzeptionsstand der einzelnen Nutzungsbereiche ist unter 3. Umsetzung & Betrieb / Nutzungsbereiche und Dienstleistungsangebote zu finden.

Eckdaten

Das **Vorhabensgebiet** erstreckt sich über eine **Fläche von ca. 11,4 ha**. Bei der Anreise mit dem Rad kann das Fahrrad oder E-Bike im **Bike-Port** geparkt, ggf. geladen und repariert oder auch ein Rad für die Dauer des Aufenthalts geliehen werden. Tagesgäste, die mit dem PKW anreisen, finden auf einem der ca. **130 Parkplätze** in einem der **PV-Carports** ihren Platz.

Der **2.000 qm große Schaustall** empfängt die Tagesgäste mit einem großzügigen Eingangs-, Service- und Shopbereich. In der oberen Etage überrascht das Gebäude mit einem offenen und einladendem Eventbereich.

Die **große Holzscheune mit einer Fläche von 1.700 qm** lädt zum ganzjährigen Spielen, Toben, Genießen und Events besuchen ein.

Das **Gutshaus** mit regionaler à-la-carte-Küche bietet auf ca. **1.000 qm etwa 100 Sitzplätze indoor** im Gutshausambiente oder im romantischen Wintergarten und **über 220 Sitzplätze outdoor** auf der Terrasse.

Auf etwa **5 Hektar** bietet der Park ein „**Schlafen im Grünen**“- Areal mit 6 Abenteuer-Cabins, 17 Glamping-Lodges, 5 Camping-Lodges und 50 Caravan Stellplätzen in ganz unterschiedlichen Qualitäten von „Natürlich“ bis „Wellness“ mit privater Sauna und eigenem Jacuzzi. Der perfekte Ort für **etwa 30.000 Übernachtungen** im Jahr. Etwa **3.300 qm** dieses Areal sind **Wiesenfläche, um das eigene Zelt aufzuschlagen**.

Gemütliche Sitzplätze, geschützt vor der Witterung mit freiem Blick in die natürliche Umgebung bieten **2 Glashäuser im Gewächshausstil** im Gutsgarten. Im Innenbereich der weitestgehend naturbelassenen Scheune befinden sich weitere Glashäuser und bieten so einen gemütlichen Sitz- und Event- und Aufenthaltsbereich.

Klettern, Bouldern und seine Grenzen testen können die Gäste an der **12 m hohen Kletterwand** und an bis zu **4 m hohen Boulderwänden** in der Aktiv-Area, in der **mehr als 20 Sportarten auf jedem Level** von Einsteiger bis Sportprofi betrieben werden können. **Zahlreiche Outdoorspielplätze** für alle BesucherInnen zwischen 1 – 99 Jahren befinden sich im gesamten Parkgelände auf einer Fläche von **etwa 40 Hektar**.

Mit allen vorgestellten Angeboten, Attraktionen und Räumen werden die Bedürfnisse der **etwa 150.000 Tagesbesucher** im Jahr erfüllt.

Die Umgebung des Parks bietet vielfältige Natur- und Freizeiterlebnisse: Die Strände der **Ostseeküste** in nördlicher Richtung sind **in etwa 25 km** in einer halben Stunde mit dem PKW erreichbar, die Sternberger Seelandschaft ist in südlicher Richtung in etwa gleicher Zeit und Strecke erreichbar. Landschaftliche Highlights, wie der **118 m hohe Lünenberg** oder das Entenmoor bieten spannende Ausflugsziele in der direkten Umgebung und lassen sich zu Fuß oder per Rad auf natürlichen Wegen erreichen.

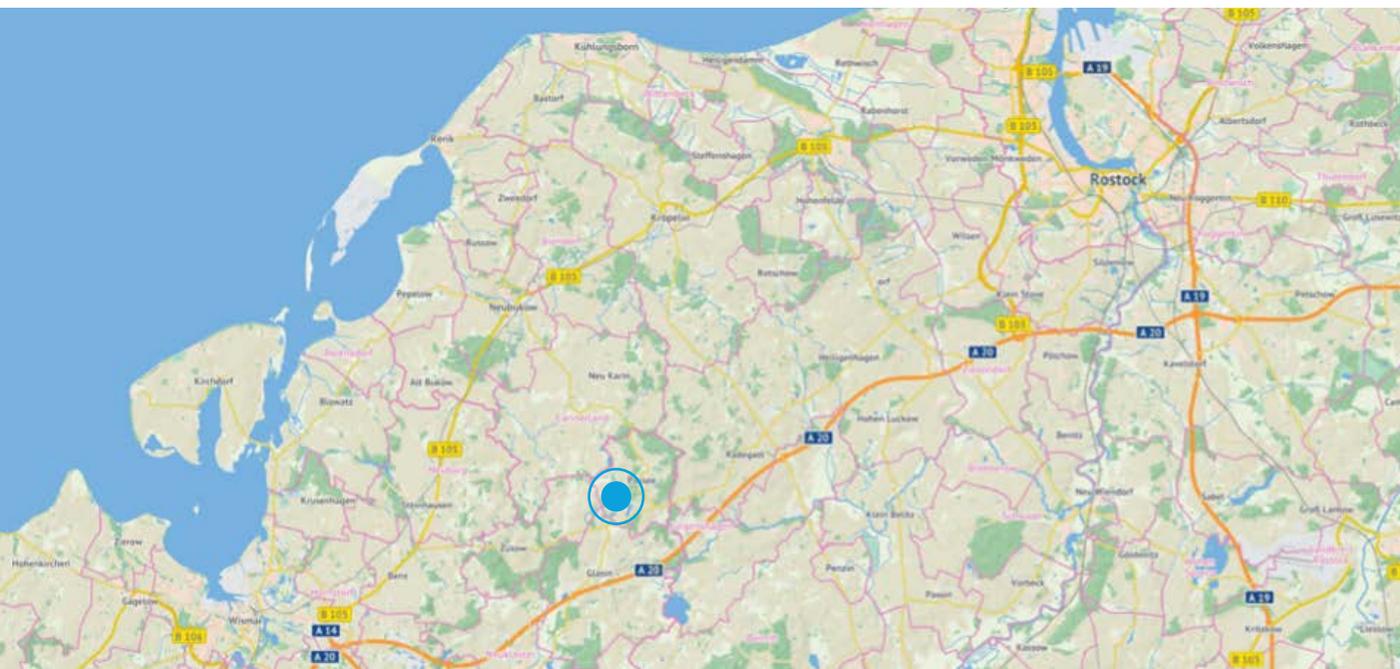
Lage und Infrastruktur

Lage

Das geplante Projektgelände befindet sich im Nordosten des Landkreises Nordwestmecklenburg in Mecklenburg-Vorpommern, in der Gemeinde Pässe, nahe der Grenze zum Landkreis Rostock. Das rund 40 Hektar große Areal war ursprünglich ein Haustierrassenpark und liegt zwischen der Ortslage Pässe und dem Ortsteil Tüzen. Die Fläche wurde zunächst von der Gemeinde Pässe betrieben und 2006 an den sozialen Träger GGP übergeben, bevor der Parkbetrieb 2008 eingestellt wurde. Seit 2018 ist die VOSS Grundbesitz

GmbH, ein Unternehmen im Firmenverbund der VOSS GmbH, Eigentümerin des Areals. Die Gesamtfläche grenzt im Norden an die „Dorfstraße“, im Westen an den Ortsteil Tüzen, im Osten an ein kleines Waldgebiet sowie Ackerflächen und im Süden an einen Kiestagebau.

Ein markantes Merkmal des Geländes ist der Lünenberg, die höchste Erhebung im Landkreis Nordwestmecklenburg mit 118 m ü. NHN. Auf dem Areal befindet sich zudem ein Teich, der durch die Betreiber des ehemaligen Haustierrassenparks angelegt wurde. Aufgrund der vermehrten Dürreperioden ist dieser Teich jedoch nahezu ausgetrocknet. Um den Erhalt des Gewässers langfristig zu sichern, sind Sanierungsmaßnahmen geplant, bei denen Regenwasser von umliegenden Flächen gesammelt, gereinigt und dem Teich zugeführt werden soll, um einem weiteren Austrocknen entgegenzuwirken.



Kartenausschnitt Mecklenburg-Vorpommern

Infrastruktur

Das Gelände in der Gemeinde Passee im Landkreis Nordwestmecklenburg verfügt über eine angemessene Verkehrsanbindung für den Individualverkehr sowie den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), die durch Ausbauten und Fördermöglichkeiten weiter optimiert werden könnten.

Individualverkehr

Die Zufahrt zum Gelände erfolgt über die zweispurige Dorfstraße, eine Gemeindestraße, die die Landesstraßen 10 (L10) und 104 (L104) verbindet und von der Ortsmitte Passee bis zum westlichen Rand des Parks in Richtung Tüzen verläuft. Obwohl die Dorfstraße im Jahr 2019 provisorisch repariert wurde, fehlen Straßenmarkierungen und ein Gehweg - sie befindet sich insgesamt in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Eine dauerhafte Sanierung der Straße ist laut Förderstellen möglich, wenn der Bedarf nachgewiesen wird. Die Landesstraßen L10 und L104, die in gutem Zustand sind, bieten überregionale Verbindungen, wobei Rad- und Gehwege fehlen und deren Ausbau jedoch in Planung ist.

Durch die Nähe zur A20 ist der Standort für Besucher aus westlicher Richtung über die Abfahrt „Neukloster“

und die L101 und L10 erreichbar; aus östlicher Richtung über die Abfahrt „Kröpelin“ und die L11 und L10. Auch die Anreise über die L104 aus Richtung Neubukow ist möglich, die das Gelände mit den Küstenorten und der Bundesstraße B105 verbindet. Die günstige Lage ermöglicht eine schnelle Anbindung an die Metropolregionen Hamburg und Berlin sowie an touristische Ziele wie die Ostseeinseln und die Städte Lübeck, Rostock, Schwerin und Wismar. Über den Fährverkehr von Rostock bestehen zudem Verbindungen nach Nordeuropa und ins Baltikum.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der Ort Passee verfügt über keinen eigenen Bahnanschluss. Die nächstgelegenen Bahnhöfe befinden sich in Neubukow (15 km entfernt, mit Regionalverbindung Rostock-Wismar) und Bützow (30 km entfernt, mit Fernverbindungen Richtung Hamburg und Schwerin). Für den Nahverkehr bietet die Buslinie 440 der Firma Nahbus eine wochentägliche Verbindung zwischen Neukloster und Passee. Zusätzlich verbinden zwei Buslinien des Betreibers rebus den Landkreis Rostock (LRO) mit der Umgebung von Passee, enden jedoch 2,5 km entfernt im Nachbarort Pustohl. Eine direkte Busanbindung aus Richtung Wismar besteht derzeit nicht.

Infrastruktur und Versorgungsnetz

Das Gelände ist gut an das Versorgungsnetz angeschlossen. Die Stromversorgung erfolgt über eine Transformatorstation in Tüzen - alle Gebäude auf dem Areal sind mit Strom versorgt. Die Wasserversorgung wird über die Hauptwasserleitung des Zweckverbands Wismar sichergestellt, die zwischen Passee und Tüzen verläuft. Die vorhandene Kleinkläranlage wurde aufgrund geringeren Bedarfs auf eine Kapazität für 38 Einwohnergleichwerte reduziert. Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 6 ist der Neubau einer vollbiologischen Kläranlage auf dem eigenen Gelände geplant. Seit 2021 verfügt das Gelände weiter über eine Glasfaseranbindung, die weitere Gebäude auf dem Areal mit Breitband-Internet versorgen kann.

Rad- und Wanderwege

Die Gemeinde Passee ist bislang nur eingeschränkt in das regionale Rad- und Wanderwegenetz eingebunden und es gibt keine ausgewiesenen Radwege im unmittelbaren Umfeld. Lokale Akteure halten es jedoch für sinnvoll, bestehende Straßen und Wege als Radwege zu aktivieren und sie in regionale Wegenetze zu integrieren. Laut einer Machbarkeitsstudie (Koebe, 2018) wäre dies mit geringem Aufwand realisierbar. Ein Austausch mit den regionalen Planungsverbänden findet hierzu bereits statt.

Interne Zugangswege

Das Gelände selbst ist über die Dorfstraße zwischen Pässe und Tüzen gut erreichbar. Der im Bebauungsplan Nr. 6 festgelegte Bereich besitzt eine direkte Zufahrt von der Dorfstraße. Die Erreichbarkeit geplanter neuer Einrichtungen, wie die des Campingplatzes sowie die Erschließung weiterer Arealbereiche sollen durch den Ausbau des angrenzenden Feldwegs zu einer 5,5 m breiten Straße gewährleistet werden.

Markt- und Wettbewerbsanalyse

Globale Tourismustrends

Der Tourismus befindet sich in einer Phase nachhaltiger Veränderung - geprägt durch langfristige Trends wie Nachhaltigkeit, „Valuetainment“ (die Wertevermittlung auf unterhaltsame Weise) und die Rückbesinnung auf authentische Gastfreundschaft im Rahmen des Resonanztourismus.

Nachhaltiger Tourismus

Nachhaltiger Tourismus stellt eine zukunftsfähige Form des Reisens dar, die nicht nur die Natur, sondern auch wirtschaftliche und soziokulturelle Aspekte einbezieht. Neben Erholung und Abenteuer rückt der verantwortungsvolle Umgang mit Ressourcen in den Vordergrund, um die Schönheit der Natur für kommende Generationen zu bewahren. Technologien zur Reduktion von Abfall und der schonende Umgang mit Trinkwasser und Energie tragen dazu bei, touristische Aktivitäten umweltfreundlicher zu gestalten. Wirtschaftlich sollen nachhaltige Reiseziele Arbeitsplätze schaffen und fair entlohnen, um lokale Gemeinschaften zu stärken. Soziokulturell soll Reisenden die Kultur eines Reiseziels respektvoll vermittelt werden – durch Einbindung der lokalen Bevölkerung in die Planung und den Schutz ihres kulturellen Erbes.

Nachhaltiger Tourismus verfolgt daher folgende Ziele:

Wirtschaftliche Nachhaltigkeit:

Die Attraktivität von Urlaubsorten soll durch den Tourismus nicht auf Kosten der Umwelt zerstört werden, z. B. durch den Bau großer Hotelanlagen. Stattdessen sollen bestehende Arbeitsplätze gesichert und neue

geschaffen werden, wobei gerechte Löhne für die lokale Bevölkerung gewährleistet werden. Auf diese Weise bleiben die erwirtschafteten Gewinne im Land, stärken die heimische Wirtschaft und tragen zum Wohlstand der lokalen Gemeinschaft bei.

Soziokulturelle Nachhaltigkeit:

Die Einzigartigkeit eines Reiseziels liegt oft in seiner Kultur. Es ist daher wichtig, dass Reisende die Kultur kennenlernen und respektieren. Dies gelingt am besten, wenn die lokale Bevölkerung in die Planung von Tourismusattraktionen einbezogen wird und Mitspracherecht hat.

Ökologische Nachhaltigkeit:

Die unmittelbare Nähe zur Natur zu genießen ist ein wesentlicher Bestandteil des Tourismus. Dabei sollte jedoch darauf geachtet werden, dass der Tourismus keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt hat. Neue Technologien helfen dabei, z. B. die Abfallmenge am Reiseort zu reduzieren und natürliche Ressourcen wie Trinkwasser und Energie schonend zu nutzen.

Valuetainment

Bei der Umsetzung der transformativen Kraft der Unterhaltung in unserer von Unterhaltung geprägten Welt, die zunehmend gamifiziert und storyfiziert ist, spielt Entertainment eine entscheidende Rolle. Im Informationszeitalter sind Information und Entertainment so eng miteinander verbunden wie nie zuvor. In einer Zeit, die von Krisen geprägt ist, wird es immer wichtiger, die Möglichkeiten von Entertainment neu zu betrachten. Entertainment kann weit mehr als nur Unterhaltung bieten. Es kann politische Aufklärung, Entpolarisierung und die Schaffung neuer Identifikationsangebote ermöglichen, die über traditionelle Grenzen hinweggehen und konstruktive Gestaltungspotenziale eröffnen. Dabei dient Entertainment nicht nur der Zerstreuung, sondern erfährt zunehmend eine Verschiebung hin zu mehr Sinnhaftigkeit. Das Entertainment der Zukunft erweitert menschliche Möglichkeitsräume, unterstützt persönliche Mindshifts und ist sozial ermächtigend. Es gewinnt an gesellschaftlicher und planetarer Relevanz und wird zu einem zentralen Hebel für die ökosoziale Transformation. Entertainment-Formate können helfen, den Wertewandel hin zu einer nachhaltig-resilienten Welt voranzutreiben. Unterhaltungsformate können sogar der Schlüssel zur Lösung der großen gesellschaftlichen und planetaren Herausforderungen unserer Zeit sein. Entertainment

birgt große Ermächtigungspotenziale. Dieses Potential gilt es im Sinne des nachhaltigen Tourismus zu aktivieren und ihnen räumliche und inhaltliche Plattformen im Rahmen touristischer Attraktionen zu bieten.

Resonanztourismus

Die öffentliche Diskussion über den Tourismus wird stark von den Auswirkungen des Massentourismus und der zunehmenden Nutzung digitaler Technologien geprägt. Es wird jedoch zunehmend klar, dass quantitative Maximierung nicht der beste Ansatz ist. Die wachsenden Tourismusströme bringen nicht nur wirtschaftlichen Umsatz, sondern auch Probleme wie Umweltschäden, Belastungen für die örtliche Bevölkerung und Stress für Reisende mit sich. Eine Trendstudie zeigt auf, dass der gesellschaftliche Wandel hin zu einer neuen „Wir-Kultur“ auch im Tourismus nach Resonanzerfahrungen verlangt. Touristen suchen immer intensivere Reiseerlebnisse und transformative Urlaubserfahrungen, bei denen sie eine Verbindung zur Umgebung herstellen können. Dies erfordert eine neue Qualität des Tourismus, die den Fokus nicht nur auf digitale Daten, sondern auch auf menschliche Werte und Bedürfnisse legt. Die Trendstudie legt dar, dass Reisen zu einem neuen Wert für die persönliche Entwicklung wird und die Tourismusbranche zurück zu ihrem Kerngeschäft, der

Gastfreundschaft führt. Erfolgreiche Tourismusanbieter der Zukunft müssen daher Resonanzräume schaffen, die auf die Bedürfnisse und Werte der Reisenden eingehen. (Zukunftsinstitut, 2019)

Weitere Trends im Tourismus

- Wellness- und Retreat-Tourismus:** Gesundheitsfördernde Reisen wie Yoga- und Meditations-Retreats erfreuen sich wachsender Beliebtheit und stehen für den Wunsch nach Erholung und Selbstfürsorge.
- Personalisierung:** Die Nachfrage nach maßgeschneiderten Reiseerlebnissen steigt, da Reisende zunehmend individuell gestaltete Angebote bevorzugen.
- Bleisure-Reisen:** Diese Kombination aus Geschäfts- und Urlaubsreisen wird immer beliebter, da viele Geschäftsreisende ihre Reisen um Freizeitaktivitäten bereichern und verlängern.

Campingmarkt in Deutschland

Der deutsche Camping-Markt befindet sich im Aufwind und wird 2024 voraussichtlich einen Umsatz von rund 0,510 Mrd. Euro erreichen, mit einer Prognose auf 0,620 Mrd. Euro im Jahr 2029 und einem jährlichen Wachstum von 3,98 % (CAGR 2024-2029, statista). Die Anzahl der Nutzer wird 2029 auf etwa 4,28 Millionen

steigen, mit einer Penetrationsrate von 5,2 % (im Vergleich zu 4,5 % im Jahr 2024). Der durchschnittliche Erlös pro Nutzer wird bei 138,30 Euro erwartet und 48 % des Umsatzes sollen dabei online generiert werden.

Dieser Markt erlebt eine starke Dynamik, da immer mehr Menschen die Flexibilität und Naturverbundenheit des Campings als Alternative zum klassischen Hotelurlaub schätzen. Die bevorzugten Reiseziele liegen oft in ländlichen Gebieten oder an Gewässern, wo Aktivitäten wie Wandern, Schwimmen und Angeln möglich sind. Besonders gefragt sind nachhaltige und umweltfreundliche Campingplätze, die ökologische Initiativen wie Mülltrennung und erneuerbare Energien umsetzen. Deutschland bietet hierfür zahlreiche Sots mit Campingmöglichkeiten: von alpinen Plätzen bis hin zu Küstenregionen, ergänzt durch spezialisierte Themenplätze für Familien, Wellness oder Sport. Wichtige makroökonomische Faktoren wie steigende Realeinkommen und eine hochwertige Infrastruktur mit modern ausgestatteten Campingplätzen tragen ebenfalls zur Attraktivität des Campingmarktes in Deutschland bei und fördern dessen kontinuierliches Wachstum.

Touristische Situation in Mecklenburg-Vorpommern

Mecklenburg-Vorpommern ist eines der beliebtesten Tourismusziele Deutschlands und lockt jährlich Millionen von Besuchern an.

Naturschönheiten und kulturelles Erbe: Mecklenburg-Vorpommern ist gesegnet mit einer einzigartigen Naturlandschaft, die von unberührten Wäldern über malerische Seen bis hin zu kilometerlangen Sandstränden an der Ostsee reicht. Diese Vielfalt macht die Region zu einem Paradies für Naturliebhaber, Wanderer, Radfahrer und Wassersportler. Doch nicht nur die Natur, auch das kulturelle Erbe ist in Mecklenburg-Vorpommern reichhaltig. Historische Hansestädte wie Rostock, Stralsund und Wismar, imposante Schlösser und Gutshäuser sowie die berühmte Bäderarchitektur der Ostseebäder erzählen von einer bewegten Vergangenheit und laden Besucher zu einer Zeitreise ein.

Herausforderungen und Chancen: Trotz seiner Attraktivität steht Mecklenburg-Vorpommern vor einigen Herausforderungen im Tourismussektor. Die Saisonalität des Tourismus, die Abhängigkeit von Witterungsbedingungen und die vergleichsweise dünn

besiedelten ländlichen Regionen stellen einige Barrieren dar. Darüber hinaus konkurriert die Region mit anderen beliebten Urlaubszielen innerhalb Deutschlands und im benachbarten Ausland. Dennoch bietet die touristische Entwicklung in Mecklenburg-Vorpommern auch zahlreiche Chancen. Die steigende Nachfrage nach naturverbundenen und nachhaltigen Reiseerlebnissen, der Trend zum Gesundheitstourismus sowie die Digitalisierung des Tourismussektors sind nur einige Beispiele für Potenziale, die es zu nutzen gilt.

Weiterentwicklung und Zukunftsaussichten: Um die touristische Attraktivität von Mecklenburg-Vorpommern weiter zu steigern und den Herausforderungen zu begegnen, sind strategische Maßnahmen und eine ganzheitliche Entwicklungsperspektive erforderlich. Dazu gehören Investitionen in die Infrastruktur, die Förderung nachhaltiger Tourismuskonzepte, die Stärkung regionaler Kooperationen sowie die gezielte Vermarktung der einzigartigen Natur- und Kulturlandschaft. Darüber hinaus spielen die Schaffung barrierefreier Angebote und die Digitalisierung des Tourismussektors eine entscheidende Rolle, um die Bedürfnisse der Besucher zu erfüllen und die Wettbewerbsfähigkeit der Region langfristig zu sichern.

Notwendigkeit für die Schaffung eines Erlebnis- und Ferienparks:

Mecklenburg-Vorpommern ist eine Region mit einer vielfältigen Naturlandschaft, historischen Städten und einem reichen, kulturellen Erbe. Angesichts dieser Attraktivitäten besteht ein großes Potenzial für den Tourismus, das durch die Schaffung eines Erlebnis- und Ferienparks weiter ausgeschöpft werden kann. Der geplante Erlebnis- und Ferienpark vermag das touristische Angebot in Mecklenburg-Vorpommern zu diversifizieren und eine neue Attraktion für Besucher jeden Alters zu schaffen. Dies würde dazu beitragen, die Attraktivität der Region als Ganzes zu steigern, neue Zielgruppen anzusprechen und somit zu einer Steigerung der Wirtschaftsaktivität in der Region führen. Dies umfasst die Schaffung neuer Arbeitsplätze sowohl im Baugewerbe als auch im Tourismussektor sowie die Förderung lokaler Unternehmen durch Partnerschaften, Lieferbeziehungen u.ä..

Ein mit Blick auf die beschriebenen Potentiale geplanter Erlebnis- und Ferienpark kann dazu beitragen, nachhaltigen Tourismus zu fördern. Durch die Integration umweltfreundlicher Praktiken, die Einbindung regionaler Produkte und Dienstleistungen sowie die Schaffung barrierefreier Angebote kann der Park seinen Beitrag leisten, die Natur und die lokale Ge-

meinschaft zu schützen und langfristig zu erhalten. Der konzipierte Park bietet die Möglichkeit, einzigartige Erlebnisräume zu schaffen, die Besucher dazu einladen, die Natur und Kultur der Region auf neue und innovative Weise zu entdecken. Dies kann zudem das Bewusstsein für die Bedeutung des Naturschutzes fördern und die regionale Identität stärken. Insgesamt ist die Planung eines Erlebnis- und Ferienparks in Mecklenburg-Vorpommern eine mögliche strategische Maßnahme, um das touristische Potenzial der Region zu maximieren, wirtschaftliche Impulse zu setzen, Nachhaltigkeit zu fördern und ein attraktives Angebot für Besucher zu schaffen. Mecklenburg-Vorpommern ist bekannt für seine atemberaubende Natur und seine Küstenlandschaft. Doch trotz dieser natürlichen Schönheit mangelt es oft an regional verfügbarer Vielfalt in den Freizeitangeboten. Viele Touristen und Einheimische suchen nach neuen Erlebnissen und Aktivitäten, die über das klassische Angebot hinausgehen und ein Rund-um-Paket bieten. Das aktuelle Freizeitangebot in Mecklenburg-Vorpommern ist oft stark von der Tourismussaison abhängig. Während der Sommermonate gibt es eine Fülle an Aktivitäten, außerhalb dieser Zeit sind die Optionen jedoch oft begrenzt. Dies führt zu einer Unterauslastung der Infrastruktur und zu verpassten

Möglichkeiten, das ganze Jahr über Einnahmen zu generieren und Einheimische in Beschäftigungen zu halten. Die Bedürfnisse und Interessen von Touristen und Einheimischen ändern sich zudem beständig. Traditionelle Angebote wie Strandurlaub und Radtouren allein reichen oft nicht mehr aus, um den modernen Urlaubs- und Freizeit-Ansprüchen gerecht zu werden. Es besteht ein wachsender Bedarf an innovativen und zukunftsfähigen Freizeitaktivitäten, die ein breiteres Publikum ansprechen.

Andere Urlaubsdestinationen, sowohl innerhalb Deutschlands als auch im Ausland, investieren kontinuierlich in neue Freizeitangebote, um Touristen anzulocken. Mecklenburg-Vorpommern muss mit dieser Konkurrenz Schritt halten, um seine Attraktivität als Reiseziel langfristig zu erhalten. Die Entwicklung neuer Freizeitangebote birgt hierbei nicht nur touristisches Potenzial, sondern kann auch zur wirtschaftlichen Entwicklung der Region beitragen. Durch die Schaffung neuer Arbeitsplätze, die Förderung lokaler Unternehmen und die Steigerung der Tourismusausgaben können neue Freizeitaktivitäten einen positiven Einfluss auf die gesamte, regionale Wirtschaft haben.

Fazit ist: ein aktuelles Unterangebot an komplexen Freizeitangeboten in Mecklenburg-Vorpommern verdeutlicht die Notwendigkeit, in die Entwicklung neuer und zukunftsfähiger Angebote zu investieren. Durch eine vielfältigere Auswahl an Aktivitäten können die Bedürfnisse von Touristen und Einheimischen besser erfüllt werden, was wiederum zur Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit der Region und zur Förderung ihrer wirtschaftlichen Entwicklung beiträgt.

„Auf regionaler Ebene bescheinigen Untersuchungen zur touristischen Situation der Brückenregion bzw. der Gemeinde Pässe touristischen Ausbaubedarf. Das regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011 spricht von einem Tourismusentwicklungsraum, in dem es darum geht, neue Arbeitsplätze in der Tourismusbranche zu schaffen, das Gebiet als aktuell strukturschwachen ländlichen Raum zu stärken, touristisch hochwertige Dienstleistungen anzubieten und durch Radwegeausbau und die Etablierung von Naherholungsorten als eine Familien-, Kinder- und Seniorenfreundliche Region zu etablieren.“ (Machbarkeitsstudie aus dem Jahr 2018, RREP WM, 2011)

Tourismusmarkt in Mecklenburg-Vorpommern

Der Tourismus ist in Mecklenburg-Vorpommern eine der bedeutendsten Branchen mit einem Bruttoumsatz von über 7,1 Milliarden Euro und rund 57 Millionen Übernachtungen allein im Jahr 2022. Dieser Wirtschaftszweig trägt mit rund 10 % zum Primäreinkommen des Bundeslandes bei und ist damit anteilig doppelt so stark wie im deutschen Durchschnitt.

Mecklenburg-Vorpommern verzeichnet bundesweit die höchste Tourismusintensität mit fast 18.000 Übernachtungen je 1.000 Einwohner. Diese hohe Nachfrage stärkt nicht nur das Gastgewerbe, sondern auch den Einzelhandel, die Kultur und weitere Dienstleistungsbereiche.

In den vergangenen 25 Jahren wurden über 4.700 Projekte zur Förderung der touristischen Infrastruktur und der gewerblichen Tourismusförderung umgesetzt, was Gesamtinvestitionen von 6,35 Milliarden Euro aus Bundes-, Landes- und EU-Mitteln umfasst. Zudem unterstützt das Wirtschaftsministerium durch den Europäischen Fonds für Regionale Entwicklung (EFRE) gezielte Werbemaßnahmen, um die Bekanntheit des Landes zu steigern und neue touristische Marktsegmente zu erschließen.

Trotz der positiven Entwicklungen bleibt der Wettbewerb mit anderen Bundesländern intensiv und der Tourismus steht vor Herausforderungen - die Branche benötigt ganzjährige Angebote, um wetterunabhängig attraktiv zu bleiben und muss gleichzeitig Lösungen für den Fachkräftemangel und die Zunahme kurzfristiger Buchungen finden.

Wettbewerbsumfeld

Die Machbarkeitsstudie aus dem Jahr 2018 hat 6 tagestouristische Ziele im Einzugsgebiet des künftigen Erlebnis- und Ferienparks näher betrachtet. Es handelt sich hierbei um Karls Erlebnisdorf in Rövershagen, den Wildpark MV in Güstrow, den Zoo inkl. DARWINEUM in Rostock, das Müritzeum in Waren, das PHANTECHNIKUM in Wismar und den Vogelpark Marlow. Alle Angebote beinhalten ebenfalls Attraktionen und naturnahe Angebote für Familien und Kinder. „Für sie alle gilt jedoch, dass das hier präsentierte Angebot einen Besuch im geplanten naturnahen Erlebnispark nicht ausschließt, da die Angebote mehr Unterschiede als Gemeinsamkeiten aufweisen und sie also innerhalb eines Urlaubs (touristische Konkurrenz) oder aufeinanderfolgender Tagesausflügen (tagestouristische Kon-

kurrenz) nacheinander aufgesucht werden könnten.“ Mit dem Bernstein-Resort & Pangea-Island in Pütnitz ist jüngst eine weitere Touristendestination im unmittelbaren Einzugsgebiet hinzugekommen. Da sich dieses aktuell noch in Planung befindet, ist eine abschließende Bewertung dieses Ferienparks als Wettbewerber noch nicht möglich. Nach Bewertung der Zielgruppenansprache und des Angebotsportfolios des Resorts kann die Einschätzung vorgenommen werden, ob es sich um eine sinnvolle Ergänzung der jeweiligen Profile oder um direkten Wettbewerb handelt.

Zielgruppen

Mit dem Erlebnis- und Ferienpark Tüzen richten wir unser Angebot gezielt an eine breite Vielfalt von Zielgruppen, die durch die BeST-Urlaubertypologie des Deutschen Instituts für Tourismusforschung definiert sind. Stellvertretend für diese Zielgruppen haben wir fiktive Personas wie „Familie Friedrich“, „Sandra & Knuth“ und „Silke & Gerd“ entwickelt. Diese repräsentieren unterschiedliche Urlauberbedürfnisse und Erwartungen, die wir in unserem Erlebnispark optimal abdecken möchten.

Unser Angebot reicht von nachhaltigen Aktivurlauben für Abenteuerlustige bis hin zur Schaffung von Ruheoasen für Naturliebhaber, die Entspannung und Entschleunigung suchen. Im Gegensatz zu traditionellen demografischen und geografischen Segmentierungen, die nur oberflächlich auf Zielgruppen eingehen, setzen wir auf psychografische Segmentierung. Diese Methode fokussiert auf die Motive, Wünsche und Einstellungen unserer Gäste und zeigt, welchen Nutzen sie sich von ihrem Aufenthalt versprechen.

Durch die BeST-Segmentierung klassifizieren wir die Urlauber in drei Dimensionen:

Dimension 1: „Immersion und Lernen“ – Für Gäste, die den intensiven Austausch und das aktive Eintauchen in die Destination suchen.

Dimension 2: „Aktivität und Abwechslung“ – Für Gäste, die ihren Urlaub aktiv gestalten und abwechslungsreiche Erlebnisse schätzen.

Dimension 3: „Umweltgerechte Gestaltung“ – Für umweltbewusste Reisende, die Wert auf nachhaltige Erlebnisse und eine umweltfreundliche Gestaltung legen.

Diese Dimensionen fließen konsequent in unsere Angebotserstellung ein und dienen als Basis für die Gestaltung der verschiedenen Erlebnisbereiche des Parks. So schaffen wir ein maßgeschneidertes Erlebnis, welches den Wünschen und Anforderungen jeder Zielgruppe gerecht wird und gleichzeitig die besonderen Charakteristika der Region widerspiegelt. Durch die definierten Zielgruppen des Tourismuslandes Mecklenburg-Vorpommern erhalten die Personas ein weiteres Fundament.

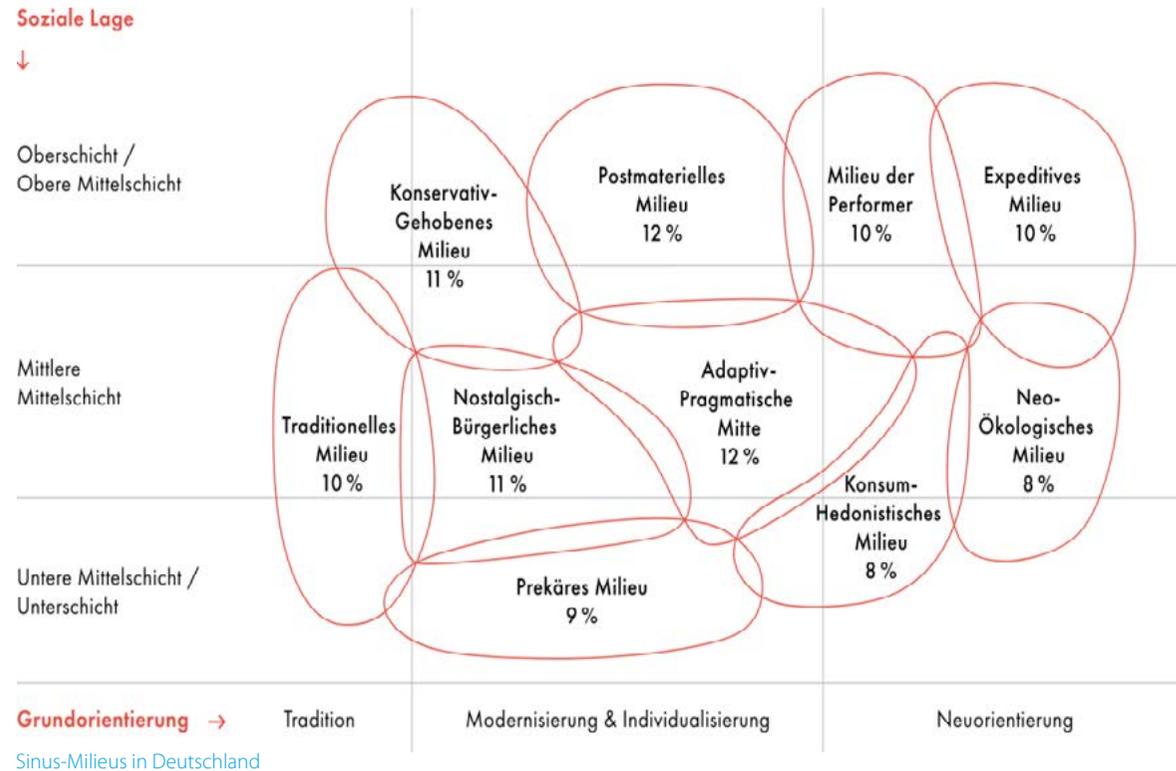
Der TMV (Tourismusverband Mecklenburg-Vorpommern) definiert als „Lieblingsgast“ jene Gäste, die den Großteil der touristischen Wertschöpfung generieren. Sie sind dem Sinus-Milieu der Postmateriellen (<https://www.sinus-institut.de/sinus-milieus/sinus-milieus-deutschland>) mit dem Leitmotiv „The best things in life aren't things.“ zuzuordnen.

„Wichtige Gäste“ sind jene, die ganzjährig das betriebswirtschaftliche Überleben sichern. Zu Ihnen zählen Personen des adaptiv-pragmatischen Sinus-Milieus mit dem Leitmotiv „Gut geplante Schritte statt großzügiger Sprünge“. Eine weitere Zielgruppe des Tourismuslandes M-V ist der „Zukunftsgast“. Er ist im Sinus-Milieu der Expeditiven mit dem Leitmotiv

„Grenzen sind da, um überschritten zu werden.“ zu finden. Diese werden in 3 - 5 Jahren zu den Lieblingsgästen des Landes zählen.

Mit den Marketingaktivitäten des Bundeslandes und seiner Regionen werden fokussiert die Lieblingsgäste angesprochen - Zukunftsgäste in kommunikativen Sperrspitzen und Testballons. Eine aktive Ansprache der wichtigen Gäste erfolgt nicht. Hier wird lediglich darauf geachtet, diese nicht zu abzuschrecken. Alle Ansprüche und Bedürfnisse der drei Personas werden sowohl für den Besuch als Tagesgäste als auch für einen Aufenthalt als Urlaubsreisende zu-grunde gelegt. Beispielhafte Persona-Experiences werden als Besuchererlebnisse unter dem Punkt Besuchererlebnisse dargestellt.

„Neben Urlaubsreisenden halten sich auch weitere Anspruchsgruppen im Zielgebiet (z.B. Einheimische) auf, die mit teilweise abweichender Erwartung den identischen geographischen Raum nutzen. Um potenzielle Nutzungs-konflikte zu minimieren und sowohl die Besuchsqualität der Gäste als auch die Lebensqualität der Einheimischen zu gewährleisten, bedarf es eines abgestimmten und zielgruppenübergreifenden Managements der Destination als Besuchs- und



Lebensraum.“ (<https://di-tourismus-forschung.de/de/details-zu-projekte/best-urlauber-typologie-benefitorientierte-segmentierung-tourismus>)

Wir sind uns der Einbindung des Parks in den Lebensraum der Gemeinde Pässe bewusst und werden diese aktiv durch Transparenz und die Integration und

Partizipation der lokalen Stakeholder und Einwohner managen. Weiter soll es mit der Ausgestaltung des Parkprofils ebenso gelingen, auch lokal Gäste zu gewinnen und ihnen mit dem Park eine neue Perspektive ihrer Heimat zu eröffnen und für sie dessen Entwicklung erlebbar zu machen.

Gästepotentiale

Die Machbarkeitsstudie aus dem Jahr 2018, die im Auftrag der Gemeinde Passee erstellt wurde, zeigt für den geplanten Erlebnis- und Ferienpark ein beachtliches Besucherpotenzial. Aus der umliegenden Wohnbevölkerung im Einzugsgebiet werden etwa 410.000 potenzielle Tagesbesuche pro Jahr erwartet. Ergänzend dazu wird für das touristische Einzugsgebiet, das durch die naturnahe Ausrichtung des Parks besonders angesprochen wird, ein weiteres Potenzial von rund 120.000 Besuchern jährlich prognostiziert. Diese Zahlen unterstreichen die hohe Attraktivität des Projekts und schaffen eine solide Basis für ein nachhaltiges und wirtschaftlich erfolgreiches Tourismusangebot in der Region.

Umsetzung & Betrieb

Prinzipien

Die nachfolgend aufgeführten Prinzipien dienen als Leitlinien für die Entwicklung und den Betrieb des Erlebnis- und Ferienparks. Während die wirtschaftliche Rentabilität aus privatwirtschaftlicher Sicht unerlässlich ist, stellen die übrigen Prinzipien oder

Werte freiwillige Richtlinien dar, zu denen sich die regional ansässigen Unternehmen der VOSS GmbH für die Projektentwicklung und den anschließenden Betrieb verpflichten. Es besteht eine gegenseitige Abhängigkeit zwischen den Grundsätzen. So werden beispielsweise durch die vollständige Digitalisierung des Buchungsprozesses und die entsprechende Anzeige von Verfügbarkeiten unnötige Spontanreisen zum Campingplatz vermieden, was dem Prinzip der Nachhaltigkeit entspricht. Darüber hinaus wird der Ressourceneinsatz durch digitale Lösungen aus betriebswirtschaftlicher Sicht optimiert. Im Folgenden werden die zugrundeliegenden Prinzipien in Bezug auf das Vorhaben erläutert. Im weiteren Projektverlauf ist es einer der nächsten Schritte eigene Konzeptionen für alle diese Prinzipien aufzustellen.

Wirtschaftlichkeit

Da der Betrieb von einem privatwirtschaftlichen Unternehmen durchgeführt wird, ist ein durchdachtes Konzept für die gesamte Anlage unerlässlich. Die Bestandteile der Anlage sind entsprechend so konzipiert, dass bei einer konservativen kaufmännischen Kalkulation eine wirtschaftliche Rentabilität gewährleistet werden kann. Insbesondere der Campingplatz trägt in Hinblick darauf von Anfang an zur Finanzierung der

Entwicklung bei – aufgrund seiner Gestaltung, Größe und der damit angesprochenen Zielgruppen. Auch die anderen wesentlichen Einrichtungen der Anlage wie das Restaurant, die Aktiv-Halle und die Büro- und Veranstaltungsräume werden mittel- bis langfristig selbsttragend sein.

Die flexible Gestaltung einzelner Bereiche, wie beispielsweise der Scheune ermöglichen es, verschiedene Formate und Veranstaltungen auszuprobieren. Dadurch werden fortlaufend neue Ideen entwickelt und deren Attraktivität für die Besucher bewertet, bevor sie fest etabliert werden und entsprechend investiert wird – dies ermöglicht ein Wachsen und ggf. auch Nachjustieren einzelner Bausteine des Parkkonzeptes.

Des Weiteren sind einige Formate und Aktivitäten notwendig, auch wenn sie keinen direkten finanziellen Beitrag zur Deckung der Betriebskosten leisten. Sie dienen dazu, die Attraktivität des Parks insgesamt zu steigern und zu erhalten. Kurzlebige und saisonale Aktivitäten sind insbesondere für Tagesgäste und Familien angedacht. Obwohl für diese Aktivitäten kein zusätzlicher Eintritt oder nur ein Unkostenbeitrag verlangt wird, erhöhen sie die Anziehungskraft des Parks und tragen indirekt zur Finanzierung bei, indem sie Gäste binden.

Mit den vorhandenen Erweiterungsflächen auf dem gesamten Areal wurde vorausschauend für eine mögliche, zukünftige Entwicklung vorgesorgt. Diese Flächen bieten die Möglichkeit, bei einer positiven Entwicklung der Ferienanlage und einer hohen Nachfrage entsprechende Angebote zu erweitern.

Regionalität und Nachhaltigkeit

Seit Projektbeginn war es den Entwicklern ein Anliegen, regionale Interessengruppen in die Planungs- und Entscheidungsprozesse einzubeziehen, um Transparenz über das geplante Vorhaben und mögliche Auswirkungen zu gewährleisten. Die bisherigen Rückmeldungen von Behörden und Bevölkerung zu den Plänen waren positiv. Langfristig soll die Gemeindebevölkerung und lokale Akteure weiterhin in die Parkentwicklung einbezogen werden, um die Akzeptanz und die Verankerung des Parks in der Region sicherzustellen. Regionale Erzeuger und Partner werden an verschiedenen Stellen im Park integriert. So werden bevorzugt Waren von regionalen Anbietern in Bioqualität für das Restaurant und das Café in der Scheune bezogen. Darüber hinaus haben regionale Erzeuger die Möglichkeit, ihre Waren im Schaustall-Shop oder im Rahmen eines Regionalmarktes in der Scheune anzubieten, um

regionale Wirtschaftskreisläufe zu fördern. Zudem wird die Integration von regionalen Dienstleistern angestrebt, um ein abwechslungsreiches, breites Angebotsspektrum sicherzustellen und den internen Fachkräftebedarf zu begrenzen. Die Unternehmen der VOSS GmbH legen großen Wert auf eine nachhaltige Parkentwicklung im Sinne des nachhaltigen Tourismus. Nachhaltigkeit soll dabei nicht nur als Leitwort verwendet, sondern in all ihren Dimensionen begriffen und umgesetzt werden – sowohl der ökologischen, der wirtschaftlichen als auch der sozialen Dimension. Es wird der Einsatz von Ressourcen zur Erhaltung elementarer, ökologischer Prozesse, natürlicher Ressourcen und der Biodiversität weitestgehend optimiert. Gleichzeitig werden kulturelle Vielfalt und Güter erhalten sowie langfristig stabile, ökonomische und soziale Werte geschaffen. Der Ferienpark wird als naturnaher Park entwickelt, wobei bestehende Grünanlagen weitestgehend erhalten bleiben und nur geringfügige Änderungen am Landschaftsbild vorgenommen werden. Gästen wird die Gelegenheit zur Regeneration geboten, ohne auf bekannte Standards zu verzichten und sie können gleichzeitig die Natur erleben und sich mit dieser auseinandersetzen. Das Projekt zeigt auf, dass Nachhaltigkeit nicht mit Verzicht gleichzusetzen ist und gibt Anregungen für den Alltag.

Die Unternehmen der VOSS GmbH haben sich den Themen Nachhaltigkeit und erneuerbare Energien verschrieben. Daher ist auch für die Parkentwicklung die weitestgehende Nutzung erneuerbarer Energieträger vorgesehen. So wurde nicht nur die vorhandene Photovoltaik-Anlage auf dem alten Schaustall übernommen und durch zahlreiche weitere Anlagen auf den anderen bestehenden und neuen Gebäuden ergänzt - es wurde vielmehr ein ganzheitliches Energiekonzept entwickelt, das darauf abzielt, eine nahezu autarke Energieversorgung zu gewährleisten.

Energiekonzept

In unserem Bestreben, den Ferienpark Gutsanlage Tüzen zu einem Vorreiter in Sachen Nachhaltigkeit zu machen, legen wir großen Wert auf ein Energiekonzept, das vollständig auf erneuerbare Quellen setzt. Wir planen eine umfassende Integration von Photovoltaikanlagen, um ökologisch und ökonomisch nachhaltigen Strom zu erzeugen. Hierzu werden verfügbare Wand-, Dach- und versiegelte Freiflächen konsequent mit Solarpaneelen ausgestattet. Ein innovatives Beispiel hierfür ist der Einsatz von vertikalen Photovoltaikmodulen am Zaun auf der Südseite des Geländes, die nicht nur der Abgrenzung dienen, sondern aktiv Strom produzieren. Darüber hinaus wird der Park über ein

Smart Grid verfügen, ein intelligentes Stromnetz, das die Verteilung und Speicherung von Energie effizient steuert. Dieses Netz ermöglicht den Gebäuden innerhalb des Areals, Energie auszutauschen und optimal zu nutzen. Die Wärme- und Kälteversorgung des Parks wird ebenfalls durch den vor Ort produzierten, erneuerbaren Strom gesichert. Diese Elektrifizierung erlaubt es uns zudem, zukünftig E-Wohnmobile und andere energieintensive Einrichtungen vollständig CO₂-frei zu betreiben. Unser Ziel ist es, die Gutsanlage Tüzen nicht nur zu einem attraktiven Urlaubsort, sondern auch zu einem Modellprojekt für nachhaltiges und energieautarkes Bauen zu entwickeln.

Regionalentwicklung

Die Unternehmen der VOSS-Gruppe sind tief in der Region und im Land MV verwurzelt. Dementsprechend fühlen sie sich der Stärkung und Entwicklung der Region durch die Schaffung von Infrastruktur und Arbeitsplätzen verpflichtet. Ein besonderes Anliegen ist dabei die Stärkung des ländlichen Raums und strukturschwacher Regionen. Für den ländlichen Raum ergeben sich aufgrund aktueller technologischer und gesellschaftlicher Entwicklungen große Chancen der Entwicklung. Die Digitalisierung ist dabei Treiber neuer Verbindungen aus Arbeit und Freizeit. Während

einerseits die Urbanisierung weiter voranschreitet, ist andererseits ein Trend zur Rückkehr auf das Land zu erkennen, wo die Naturnähe, weniger Lärmbelastung und günstigere Immobilienpreise geschätzt werden (Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung & Wüstenrot Stiftung, 2021).

In diesem Zusammenhang sind die Lage des Ferienparks in der Metropolregion Hamburg sowie die Nähe zur Metropolregion Berlin hervorzuheben. Es ist anzunehmen, dass in beiden Regionen ein hohes Potenzial an Personen vorliegt, die derartige Einschätzungen teilen. Das aufgrund der Lage zwischen der Ostseeküste mit dem touristischen Schwerpunkt Kühlungsborn und der Sternberger Seenlandschaft häufig als Brückenregion bezeichnete Gebiet wird durch das Aufgreifen des Trends zur naturnahen Erholung bzw. zum naturnahen Leben gestärkt und im Einklang mit regionalen und landesweiten Entwicklungsplänen touristisch entwickelt. Diese Entwicklung erlaubt zudem eine Positionierung der Region als naturnaher Rückzugsort der Metropolregion Hamburg. Zudem werden Kooperationen mit lokalen Verbänden, Initiativen und Anbietern von touristischen Angeboten auf- und ausgebaut. Im Zusammenschluss verschiedener Akteure wird die (touristische) Entwicklung der Region vorangetrieben, sodass verschiedene beteiligte Ak-

teure von den Aktivitäten profitieren. Darüber hinaus profitieren die Akteure vom gegenseitigen Ideen- und Wissensaustausch. Auch die Etablierung gemeinsamer Veranstaltungen und Aktionen ist daher ein erklärtes Ziel.

Digitalisierung

Im Ferienpark Gutsanlage Tüzen nutzen wir die Digitalisierung als Schlüsselstrategie, um Nachhaltigkeit durch effizientere Prozesse und Ressourcenschonung zu fördern. Digitale Lösungen werden gezielt in allen relevanten Bereichen eingesetzt, um den Aufenthalt für Besucher zu optimieren und den Betriebsaufwand zu minimieren. Zum Beispiel wird für den Campingplatz eine Webseite erstellt, auf der Besucher die Stellplätze virtuell erkunden, deren Verfügbarkeit prüfen und Buchungen vornehmen können. Durch eine digitale Auslastungserfassung und entsprechende Darstellung auf der Webseite werden auch unnötige Anfahrten, einschließlich potenzieller Tagesgäste, vermieden. Besonders Übernachtungsgäste werden dazu ermutigt, ihren Aufenthalt digital zu organisieren. Über ein spezielles Portal können Zusatzleistungen wie E-Bike-Verleih oder Tischreservierungen im Restaurant gebucht werden. Zusätzlich können auch Angebote externer Kooperationspartner wie Stadtführungen

oder Kanutouren über dieses Portal gebucht werden. Diese digitalen Lösungen bieten einen reibungslosen und bequemen Ablauf für alle Reisenden. Des Weiteren reduzieren digitale Lösungen den Verwaltungsaufwand für den Betreiber. Zum Beispiel ermöglichen optimierte Tourenplanungen für das Shuttleangebot und die Organisation von Self-Service-Lösungen im Verleih von Ausstattung und Geräten eine effizientere Verwaltung (Zugang und Freigabe von Leihprodukten über automatisch generierte Codes, automatisierte Erfassung und Überwachung der Rückgabe sowie automatisierte Abrechnung).

Barrierefreiheit

Ein zukunftsfähiger, moderner Erlebnis- und Ferienpark sollte barrierefrei gestaltet sein, um eine inklusive und nachhaltige Umgebung für alle Besucher zu schaffen. Barrierefreiheit ermöglicht es Menschen mit körperlichen Einschränkungen gleichermaßen an den Freuden und Aktivitäten des Parks teilzunehmen. Jeder sollte unabhängig von körperlichen Fähigkeiten die Möglichkeit haben, die Natur zu genießen, Abenteuer zu erleben und Erholung zu finden. Viele Länder haben bereits Gesetze und Richtlinien eingeführt, die die Barrierefreiheit im öffentlichen Raum vorschreiben und regulieren. Ein barrierefreier Ferienpark erfüllt

nicht nur diese gesetzlichen Anforderungen, sondern zeigt auch soziale Verantwortung und Respekt für die Bedürfnisse aller Menschen und stärkt und zeigt deren Akzeptanz im Allgemeinen. Durch die Schaffung barrierefreier Einrichtungen erweitert ein Ferienpark seine Zielgruppe zudem erheblich.

Familien mit beeinträchtigten Familienmitgliedern, ältere Menschen mit eingeschränkter Mobilität und Menschen mit temporären Verletzungen oder Einschränkungen sind nur einige Beispiele für potenzielle Besucher, die von einer barrierefreien Umgebung profitieren würden.

Ein Ferienpark, der sich für Barrierefreiheit engagiert, demonstriert soziale Verantwortung und setzt ein positives Zeichen für Gleichberechtigung und Integration. Dies kann zu einem verbesserten Image und Ruf des Parks führen, was wiederum zu mehr Besuchern und einer höheren Kundenzufriedenheit führt. Insgesamt ist die Schaffung einer barrierefreien Umgebung im Ferienpark ein Schritt in Richtung einer inklusiven Gesellschaft, die die Vielfalt und die Bedürfnisse aller Menschen respektiert und schätzt. Es ist nicht nur eine moralische Verpflichtung, sondern auch eine Chance, den Park für alle zugänglich und attraktiv zu machen.

Nutzungsbereiche und Dienstleistungsangebote

Das Projekt setzt sich zum Ziel, die ehemalige Gutsanlage in Tüzen zu neuem Leben zu erwecken, ihren ursprünglichen Charakter gezielt zu untermalen und mit modernen, natürlich anmutenden Elementen zu ergänzen und fortzuschreiben. Unter der Leitung der vaccafari GmbH als Betriebsgesellschaft wird ein wunderschöner Ferienpark entstehen, der die Herzen von Naturliebhabern höherschlagen lässt. Der Fokus liegt darauf, einen Ort der Erholung und des Abenteuers zu schaffen, an dem Gäste die Natur unmittelbar erleben können.



- 1 **Scheune**
Indoor-Spielwelt, Eventfläche, Café
- 2 **Marktplatz**
Gastro-Außenfläche, Eventfläche, Spiel
- 3 **Fahrradport**
E-Bike-Ladestation
- 4 **Schaustall**
Eingang, SB-Gastro, Front & Backoffice, Veranstaltungsfläche
- 5 **Vorplatz**
Parkeingang, Sitzbereiche, Spiel
- 6 **Anlieferung / Müllabfuhr**
- 7 **Parkplatz**
PV-Carports, Parkeingang
- 8 **Betriebshof / Lagerplatz**
- 9 **Gutshaus**
Restaurant, Wintergarten, Restaurantsaal, Seminarräume
- 10 **Gutsgarten**
Gewächshäuser, Wintergärten, Spiel- und Sitzgelegenheiten
- 11 **Freilichtkino Wintergärten, Gastro-Außenfläche**
- 12 **Sanitärgebäude Campingplatz**
Gemeinschafts & Familiensanitär
- 13 **Abenteuer-Cabins**
- 14 **Autarkes Camping**
- 15 **Glamping-Lodges**
- 16 **Camping-Lodges**
- 17 **Zeltwiese**
- 18 **Imbiss & Shop Campingplatz**
Imbiss, Shop, Verwaltung
- 19 **Caravan-Stellplätze**
- 20 **Sport & Kletterhalle**
Bouldern, Gym, Ninja, Geräteverleih, Kurse u.a.
- 21 **Aktiv-Area**
Volleyball, Basketball, Ninja, Bouldern, Klettern u.a.
- 22 **Skate-Park**
- 23 **Spielplätze**

Vorhabensskizze Ferienpark Gutsanlage Tüzen
(Stand Nov. 2024)

Der Schaustall

Im ehemaligen Schaustall entsteht ein großzügiger Empfangsbereich mit einem Shop- und Informationsbereich, der die Gäste herzlich begrüßt. Bereits

der Außenbereich nördlich des Gebäudes wird durch gezielte Gestaltungselemente auf und um den Vorplatz die Gäste in Empfang nehmen, wenn Sie den Park nach ihrer Anreise mit dem PKW, Bus oder Fahrrad erreichen.

Neben einem großzügigen Empfangsbereich inklusive Sanitäranlagen wird sich im Erdgeschoss des Schaustalls eine große Shopfläche befinden. Hier werden die Gäste das Parks regionale Produkte finden, die für ihren Aufenthalt im Park oder auf dem Campingplatz sinnvoll genutzt oder als Andenken mit nach Hause genommen werden können.

Die Warenpalette und weitere Vertriebskanäle (u.a. Online-Shop) werden in einem separaten Retailkonzept definiert. Diese Räume im Obergeschoss sind vorgesehen für diverse Veranstaltungen, wie private Feiern, Firmenevents, Konferenzen oder Konzerte und lassen sich mit gastronomischer Anbindung nutzen. Zudem ist eine Nutzung einer Workation-Fläche als Einzelner oder auch als Team möglich. In diesem Sinne wird das Obergeschoss des Schaustalls über großflächige

Fensterflächen so geöffnet, dass eine attraktive Aufenthaltsfläche im Ateliercharakter entsteht. Alle notwendigen Bereiche wie Küche, Lager, Kühlraum und Aufenthaltsräume für Mitarbeitende werden ebenfalls integriert. Neben diesen genannten Nutzungen werden im Schaustall der Frontoffice und Backoffice-Bereich des Parks untergebracht sein. Hierdurch entsteht auch logistisch ein zentraler Knotenpunkt, an dem wichtige Informationen und Workflows zusammenlaufen. Auch mit den genannten Umbaumaßnahmen soll der Schaustall in seiner Gestalt erhalten bleiben – insbesondere die natürlichen Materialien wie Klinker, Feldstein und Holz sollen dabei zur Geltung kommen und durch neue Elemente in einer klaren, natürlichen und dennoch modernen Formensprache ergänzt werden.

Das Gutshaus

Die Gebäude der Gutsanlage werden nicht nur wiederbelebt, sondern auch mit neuer Bedeutung erfüllt. Das alte Gutshaus wird zum gemütlichen Restaurant und Café umgewandelt - ein Ort der Begegnung und Gaumenfreuden mit großzügiger Außenfläche, um die Tages- und Übernachtungsgäste zu versorgen. Um ein wetterunabhängiges „Draußen-in-der-Natur-Gefühl“ auch im Gutshaus zu ermöglichen, wird ein Teil der

Außenterrasse als Wintergarten realisiert. So wird der freie Blick in den Gutsgarten und zum Lünenberg zu jeder Jahreszeit und bei jedem Wetter ermöglicht.

Das Restaurant bietet mit etwa 750 qm Fläche im Erdgeschoss Platz für ca. 100 Gäste im Innenbereich und ca. 200 Plätze im Außenbereich sowie die notwendigen Räume wie Küche, Lager und Sanitäranlagen. Es richtet sich an Tagesgäste des Erlebnis- und Ferienparks und die Besucher des Campingplatzes. Das Menü umfasst hochwertige Speisen und Getränke von regionalen Anbietern in Bioqualität. Auch hier wird ein detailliertes Gastronomiekonzept für den Gesamtpark erarbeitet.

Die Holzscheune

Die Scheune soll der regelmäßigen Nutzung durch die Park-Gäste mit Indoorerlebniswelt, einem Café und einer flexiblen Fläche für Events (Weihnachts-oder Kunstmärkte, Firmenevents, Tagesveranstaltungen etc.) dienen. Das Gestaltungskonzept für die Sanierung und den Umbau der Scheune sieht vor, möglichst viele Elemente des Bestandsgebäudes zu erhalten und sichtbar zu machen. So soll insbesondere das Lichtspiel, welches durch die offene, ungedämmte Holz-Fassade entsteht, nicht verloren gehen.

Außerdem soll die Holzkonstruktion sichtbar und somit die beeindruckende Höhe der Scheune auch von innen erlebbar bleiben. Alle neuen Einbauten, Raumelemente und nötigen Ertüchtigungen sollen sich diesem Prinzip auch gestalterisch unterordnen und nicht aufdringlich sein – sowohl in Farbe als auch Gestalt. Dies wird insbesondere durch den Einsatz natürlicher und weitestgehend regionaler Baustoffe unterstrichen.

Die Holzscheune wird zu einem vielseitigen Ort, der sich je nach Bedarf wandeln kann: Spielfläche zu Veranstaltungsraum, von Treffpunkt zu Rückzugsort.

Anmutungen Spielscheune und Erlebnis-Café



Der Marktplatz

Die drei Bestandsgebäude werden durch einen neu gestalteten Marktplatz im Inneren miteinander verbunden und somit auch im Rahmen der Außengestaltung in eine Einheit gebracht. Durch eine Pflasterung mit Naturstein und die Gestaltung mit verschiedenen

Sitz- und Spielmöglichkeiten sowie neu angelegte Bepflanzungen und auch die Abtrennung zum Straßenbereich durch eine Backsteinmauer werden Besucher nach Eintritt des Parks eine erste geschützte und beruhigte Hofatmosphäre mit großer Aufenthaltsqualität



Anmutungen Marktplatz und Gutspark



wahrnehmen können. Im Verlauf eines Besuchstages finden sie hier die Möglichkeit sich auszuruhen, sich zurückzuziehen und sich wieder zu treffen. Der Platz bietet weiterhin eine Möglichkeit für konzentrierte Outdoor-Events wie Märkte und Veranstaltungen.

Der Gutsgarten

Der geplante Gutsgarten wird ein zentrales Element des Erlebnis- und Ferienparks und bietet eine hohe Aufenthaltsqualität für Besucher jeder Altersgruppe. Inmitten einer weitgehend naturbelassenen Landschaft mit majestätischen Eichen und großzügigen Wiesenflächen entsteht ein Ort der Erholung und Begegnung. Spektakuläre Spielanlagen für Kinder sorgen für aktive Unterhaltung, während ruhige Zonen mit bequemen Sitzmöglichkeiten und schattenspendenden Bäumen zum Verweilen und Entspannen einladen. Besucher können den Ausblick genießen, dabei z.B. picknicken oder die regional inspirierten gastronomischen Angebote vor Ort probieren. Zusätzlich bietet der Gutsgarten flexibel nutzbare Veranstaltungsflächen- und -räume, wie z.B. kleine Glashäuser, die ideal für Events, Feste und kulturelle Veranstaltungen sind. Der harmonische Einklang von natürlicher Gestaltung und moderner Infrastruktur schafft eine einzigartige Atmosphäre, die zum Entdecken, Genießen und Verweilen einlädt.

Anmutungen Campingplatz mit vielseitigen Übernachtungsmöglichkeiten



Der Campingplatz

Der östliche Teil des Geländes wird zu einem grünen Paradies für Campingfreunde umgestaltet. Hierbei entsteht eine abwechslungsreiche, naturnahe Umgebung für eine breite Palette an Übernachtungsmöglichkeiten und -bedürfnissen.

Neben klassischen Stellplätzen für das eigene Zelt werden Glamping-Lodges errichtet – eine Art Zelt mit ferienhausähnlicher Ausstattung - die auch unerfahrenen Gästen das Camping-Feeling ohne eigenes Equipment ermöglichen. Die Caravan-Stellplätze werden großzügig mit einer Mindeststellfläche von 100 m² angelegt.

Es wird Standflächen in drei verschiedenen Kategorien geben, vom natürlichen Standardplatz (ausgestattet

mit eigenem Strom- und Wasseranschluss und W-Lan-Versorgung) über den Premiumplatz mit privatem Badehäuschen mit eigener Dusche und WC bis hin zum Wellness Standplatz mit privatem Jacuzzi und eigener Outdoor-Sauna. Darüber hinaus wird es besondere Übernachtungsangebote wie die aufgeständerten Abenteuer-Cabins und Camping- Lodges im Tiny-House-Stil geben. Sie ermöglichen einen Aufenthalt mitten in der Natur, ohne auf Komfort zu verzichten.

Die einzigartigen Unterkünfte bieten das ultimative Camping-Feeling gepaart mit einem Hauch Luxus. Sie sind komfortabel eingerichtet und ermöglichen einen unvergesslichen Aufenthalt mit privatem Jacuzzi oder privater Outdoor-Sauna - und das alles inmitten der Natur. Diese Unterkünfte ermöglichen durch ihre bauliche Beschaffenheit auch Übernachtungen in den wetterbedingten Nebensaisonzeiten.



Visualisierung Konzeption Campingplatz als naturnaher Erlebnis- und Erholungsort

Zusätzlich wird der Campingplatz mit allen zeitgemäßen Einrichtungen eines modernen Platzes, wie Räumen und Möglichkeiten zum Reinigen von Wäsche und Geschirr, Gemeinschaftsräumen, einem kleinen Regionalladen und einem Imbiss sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen für Wohnmobile und Camper ausgestattet sein.

Über das Areal verteilt befinden sich diverse Spielplatzflächen in verschiedenen Dimensionen und Ausprägungen für Kinder verschiedenen Alters. Auf dem zentralen Platz direkt angeschlossen an das Hauptgebäude mit Bistro, Shop und Rezeption auf etwa 370 qm und dem zentralen Sanitärgebäude, in dem die Gäste auf einer Fläche von etwa 300 qm neben den Sanitäreinrichtungen eine Waschküche sowie Koch- und Spülbereiche zentral an einem Ort finden, befindet sich ein größerer Spielplatz, der zum Treffpunkt für Familien und allen anderen Gästen mit höherer Aufenthaltsqualität wird.



Visualisierung Konzeption Campingplatz mit zentralen Versorgungsbauwerken



Visualisierung Konzeption Hauptgebäude Campingplatz als Aufenthalts- und Gemeinschaftsraum

Das Aktivitätsareal

Im westlichen Bereich des Parks, südlich der großen Holzscheune werden die Besucher ein vielseitiges Angebot an sportlichen Angeboten und Aktivitätsmöglichkeiten finden. Hier ist geplant, Räume indoor wie outdoor zu schaffen, die dazu einladen, Sportarten wie Bouldern, Klettern, Volleyball, Basketball, Padel u.ä. zu erfahren oder sich im Skate-Parcours auf dem Bike, Skatebord oder Roller zu testen. Das Konzept sieht vor, hier auf die Bedürfnisse und Nachfrage der Gäste zu reagieren, um auch perspektivisch mögliche Trendsportarten abbilden zu können und dabei allen Besuchern das Gefühl zu geben, „sportlich aktiv sein zu können, ohne ein Profi sein“ zu müssen. Auch hier soll der Spaß und die Lust an der Bewegung im Vordergrund stehen und einen niederschweligen Zugang schaffen – vielleicht auch nach dem Motto „Was ich schon immer mal probieren wollte“.

Ergänzt wird das Angebot durch Freiluftaktivitäten und besondere Orte inmitten der Natur, die die Schönheit der Region voll auskosten lassen. Diese reichen von der Hängematte, diversen Sitz- und Liegemöglichkeiten, Lagerfeuerstellen, einem Freiluftkino bis hin zu überdachten oder geschlossenen Glashäuschen – Orte, an denen man zu verschiedenen Tages-



und Jahreszeiten das Gefühl haben wird, wirklich inmitten der Natur den Moment genießen zu können. Dieses Projekt ist nicht nur ein Ferienpark, sondern eine Herzensangelegenheit, die die Region nachhaltig bereichern wird. Es setzt auf den Erhalt der Gebäudestrukturen und damit auf einen verantwortungsvollen

Umgang mit der Vergangenheit und der Natur. Die Wiederbelebung der Gutsanlage und ihres Umfeldes ist ein Schritt in Richtung einer nachhaltigen touristischen Entwicklung.



Ein Ort, der Menschen zusammenführt, die Schönheit der Natur zu genießen und die Vergangenheit in die Zukunft zu führen. Ein Ort voller Leben, der das ganze Jahr strahlt.

Der Besucherparkplatz

Im nördlichen Bereich der Vorhabenfläche wird eine circa 2.800 Quadratmeter große Parkplatzfläche für bis zu 134 Fahrzeuge errichtet, die durch die Lage an der Straße eine zügige und reibungslose An- & Abreise sicherstellt. Neben Ladesäulen für E-Mobilität wird die Fläche mittels aufgeständerter Photovoltaikanlage zur Erzeugung von nachhaltiger Energie genutzt.

Im Sinne der barrierefreien Nutzbarkeit werden hier zudem barrierefreie Parkplätze in der dem Eingang am nächsten gelegenen Parkfläche eingerichtet. Die Fläche wird gepflastert bzw. asphaltiert und damit bewusst auf eine Vollversiegelung gesetzt, um das anfallende Regenwasser nach einer Reinigung in das östlich des Parkplatzareals befindliche Gewässer einzuleiten. Zudem wird es einen Bushalteplatz für Reisebusse an der Hauptstraße, westlich des Parkes

geben. Sowohl die im nördlichen Areal gelegene Parkplatzfläche als auch die Reisebusstellflächen dienen vorwiegend dem tagestouristischen Betrieb. Allen Campingplatzgästen, welche mit ihrem PKW anreisen (Zeltgäste, Abenteuer-Cabins, Camping- und Glamping-Lodges) sind Stellplätze in unmittelbarer Reichweite auf dem Campingplatzgelände zugewiesen, so dass ein bequemes Be- und Entladen sichergestellt ist.

Der Mobilitätshub

Für alle Gäste, die Ihre Anreise oder ihren Aufenthalt mit dem Rad gestalten möchten, steht der Mobilitätshub zur Verfügung. Auf einer Fläche von etwa 360 qm können Fahrräder und E-Bike, geparkt, geladen und ggf. repariert werden. Hier möchten wir den Gästen ebenfalls die Möglichkeit bieten ein Fahrrad oder E-Bike vor Ort zu mieten, so dass sie die Umgebung aktiv per Rad erkunden können.

Der Betriebshof

Das für die Pflege, Instandhaltung und Versorgung des Parks benötigte Equipment, Fahrzeuge und Maschinen werden auf dem Betriebshofgelände ganz im Norden des Parks Platz finden. In dem zweigeschossigen Betriebshofgebäude. Werden auf einer Fläche von etwa 650 qm die Fahrzeughalle, ein Lager und eine Werkstatt, sowie die benötigten Personalräume untergebracht sein.

Marketing- und Vertriebsstrategie

Positionierung und Kommunikation

Der Erlebnis- und Ferienpark positioniert sich als vielseitiges Ausflugs- und Urlaubsreiseziel für Besucher aller Altersgruppen. Als ganzheitliches Freizeitziel im Herzen von Mecklenburg-Vorpommern spricht der Park Familien mit Kindern, Paare, Senioren und Gruppen an, die eine Kombination aus Erholung und Erlebnis suchen. Ob als Tagesbesucher oder für längere Aufenthalte – der Park bietet abwechslungsreiche Aktivitäten und naturnahe Erlebnisse. Auch Firmen finden hier ein ideal geeignetes Umfeld für Teambuilding und Gruppenveranstaltungen. Der Park richtet sich sowohl an Gäste aus Mecklenburg-Vorpommern als auch an die lokale Bevölkerung und schafft so ein Freizeitangebot, das regionale Verbundenheit und vielseitige Attraktionen vereint.

Ein zentraler USP des Erlebnis- und Ferienparks ist das Bekenntnis zu Nachhaltigkeit und regionaler Wertschöpfung. Der Park überzeugt durch eine naturnahe und ressourcenschonende Bauweise, die mit einem energieneutralen Betrieb und der Nutzung erneuerbarer Energiequellen einen zukunftsorientierten Stan-

dard setzt. Im Sinne der Kreislaufwirtschaft werden Materialien wiederverwendet und Abfälle reduziert, um die natürlichen Ressourcen zu schonen. Zudem fördert der Park die Zusammenarbeit mit regionalen Stakeholdern, indem lokale Produzenten und Dienstleister eingebunden werden und so ein starkes Netzwerk innerhalb der Region aufgebaut wird. Dieses nachhaltige Konzept spricht umweltbewusste Besucher an und stärkt gleichzeitig die regionale Gemeinschaft.

Personas des Erlebnis- und Ferienparks

Unser Angebot richtet sich an vielfältige Zielgruppen, die durch die BeST-Urlaubertypologie des Deutschen Instituts für Tourismusforschung definiert sind (s. Zielgruppen) und durch die kreierten Tüzen-Personas exemplarisch beschrieben werden.

„Familie Friedrich“, „Sandra & Knuth“ sowie „Silke & Gerd“ repräsentieren unterschiedliche Bedürfnisse und Erwartungen an ihren Urlaub.

Von nachhaltigen Aktivurlaubern bis hin zu Naturliebhabern, die Ruhe und Entspannung suchen, bieten wir ein maßgeschneidertes Erlebnis für jeden Gast.



Persona 1 - Familie Friedrich

Julia (38), Björn (42), Laurenz (7), Lilly (5)

Familie Friedrich zählt zu den nachhaltigen Aktivurlaubern. Ihr Ziel ist es, einen aktiven, abwechslungsreichen Urlaub in natürlicher Umgebung zu verbringen. Die Nachhaltigkeitsaspekte Ihrer Reise spielen bei der Wahl des Reiseziels und der Gestaltung der Reisezeit eine große Rolle. Familienurlaub für Familie Friedrich bedeutet in erster Linie Kinderurlaub. Sie sind immer auf der Suche nach spannenden Freizeitaktivitäten, die der ganzen Familie Spaß machen. Wenn Sie ein passendes Reiseziel gefunden haben, welches ihre Bedürfnisse erfüllt, reisen sie dort gern wieder hin.

Das Motto von Familie Friedrich lautet:

„Der gemeinsame Familienurlaub ist die Quality-Time des Jahres. Wir möchten gemeinsam Spaß in natürlicher Umgebung haben. Wir legen viel Wert auf gemeinsame Erlebnisse und Aktivitäten.“

Familie Friedrich bildet für uns die Kernzielgruppe des Parks, da sie ganzjährig sowohl als Tagesgäste als auch - insbesondere zu den Ferienzeiten - als Urlaubsgäste gewonnen werden können.



Persona 2 - Sandra und Knuth (32 und 36 Jahre)

Für Sandra und Knuth macht die Mischung aus Action, Horizont erweitern und Batterien wieder aufladen in der Natur den perfekten Urlaub aus. Sie zählen zu den nachhaltigen Intensivurlaubern und wollen damit den Ort, den sie bereisen mit allen Sinnen erfahren können und möglichst ein breites Angebot an Aktivitäten nutzen. Umweltschutz und Fairness vor Ort sind Ihnen bei der Wahl ihres Reiseziels sehr wichtig.

Das Motto von Sandra und Knuth lautet: „Die Welt hat so viele Ecken, ob vor der eigenen Haustür oder in der Ferne, es gibt so viel zu erleben und zu entdecken und wir möchten mittendrin sein! Unsere Zeit ist uns zu kostbar, um alles bis ins Detail zu planen, wir lassen uns gern überraschen und wachsen auch über uns hinaus.“

Sandra und Knuth können ganzjährig als Tagesgäste, für Kurztrips und längere Aufenthalte bis zu 14 Tagen gewonnen werden. Durch eine erhöhte Flexibilität stellen sie für den Park eine weitere wichtige Zielgruppe dar.



Persona 3 - Silke und Gerd (65 und 67 Jahre)

Silke und Gerd zählen zur Gruppe der nachhaltigen Eintaucher. Sie möchten in der Natur unterwegs sein, sich entspannen und ausruhen, einige Aktivitäten in Anspruch nehmen und die Region erfahren. Hierzu zählt die Entdeckung besonderer Orte per Rad oder zu Fuß und der Genuss regionaler Produkte.

Das Motto von Silke und Gerd lautet:

„Wir wollen authentische, natürliche Momente zu zweit oder mit der Familie erleben und dabei kein Risiko eingehen. Unsere Urlaubsreisen sind geplant, wir möchten nichts dem Zufall überlassen. Wenn unsere Liebsten glücklich sind, dann sind wir es auch.“

Silke und Gerd können ebenfalls durch eine hohe

Flexibilität ganzjährig als Tagesgäste, für Kurztrips und längere Aufenthalte gewonnen werden. Sie stellen neben Familie Friedrich und Sandra und Knuth die dritte wichtige Zielgruppe dar.

Besuchererlebnisse

Der perfekte Tag der Familie Friedrich

Die Friedrichs wohnen im Landkreis Rostock. Es ist Samstag. Heute planen sie einen gemeinsamen Tagesausflug nach Tüzen. Da sie einiges vorhaben, packen sich alle Sportkleidung ein und los geht es. Sie starten zu Hause um 09.00 Uhr mit ihrem Auto, um 10.00 Uhr sind sie vor Ort. Nachdem sie ihr Auto geparkt und den Park betreten haben, gibt es eine kurze Abstimmung. Björn und die Kinder wollen unbedingt im Aktivbereich starten und gemeinsam klettern gehen. Also beginnen sie mit einer kurzen Einweisung. Während Björn sich die anspruchsvollen Strecken vornimmt, klettern Lilly und ihr Bruder im sicheren Kinderbereich in Sichtweite. Julia beobachtet ihre Kinder einen Moment, dann zieht sie sich ebenfalls um, denn um 11.00 Uhr startet ein Yoga-Kurs unten im Park. Yoga unter freiem Himmel, das wollte Julia schon immer einmal machen. Ihren Kursplatz hat sie

schon heute morgen in der App gebucht. Sie genießt das einmalige Erlebnis, den Duft der Wiesen und die leichte Brise.

Um kurz vor 12.00 Uhr treffen sich alle an der Sportbar, trinken ein Erfrischungsgetränk und haben so langsam richtig Hunger. Sie entscheiden sich heute für einen Picknickkorb, den sie sich im Schaustall-Shop selbst mit leckeren regionalen Köstlichkeiten zusammenstellen können. So können sie selbst wählen, wo im Park sie essen möchten. Möglichkeiten gibt es viele. Heute entscheiden sie sich für den Gutsgarten, so können Lilly und Laurentz direkt nach dem Essen weiter auf einen der Spielplätze flitzen und Sandra und Björn genießen die Sonne auf ihrer Picknickdecke und die Aussicht auf den Lünenberg.

Nach dem Mittagessen möchte die Familie den Rest des Parks erforschen und begibt sich auf den ausgewiesenen Entdeckungspfad. Laurentz und Lilly haben entdeckt, dass sie nicht nur zu Fuß unterwegs sein können, sondern auch fahrend oder hüpfend. Sie leihen sich also Sportgeräte aus und erkunden die Umgebung. Gegen 16.00 Uhr machen sie sich auf in Richtung Abenteuerscheune. Hier erkunden Lilly und Laurentz indoor die verschiedenen Möglichkeiten der Tobe- und Kletterscheune. Hierbei stehen Spaß

und Abwechslung und die Interaktion mit anderen Kindern im Vordergrund. Julia und Björn ziehen sich in einer der Ruheinseln zurück und genießen einen Kaffee und ein leckeres Stück hausgemachten Kuchen, während sie die Kinder ab und zu beobachten können. Zwischendurch schauen die Kinder auf ein Getränk und einen Snack vorbei. Um 18.00 Uhr brechen die Friedrichs langsam auf, glücklich und erschöpft nach einem abwechslungsreichen und aufregenden Tag. Während des Kaffees haben Sandra und Björn besprochen, dass sie doch eigentlich in den Som-



merferien gemeinsam mit ihren Freunden (Familie Lehmann aus Dresden) eine Woche Urlaub in Tüzen verbringen können. Die Lehmanns haben einen eigenen Camper und fahren sonst gern an die Ostsee. Da die Friedrichs kein eigenes Wohnmobil haben, könnten sie dann in einer anderen Unterkunft übernachten. Sandra ist für eine Glamping Lodge mit Jacuzzi und Sauna. Sie könnten die Fahrräder mitnehmen und die Umgebung gemeinsam erkunden, die Kinder gemeinsam den Park mit all seinen Angeboten erforschen und sie die Zeit mit den Lehmann-Eltern auf der Lodge-Terrasse genießen. Gleich heute Abend rufen sie in Dresden an.

Der perfekte Tag von Sandra & Knuth

Es ist 10.00 Uhr. Langsam krabbelt Knuth aus dem Van. Sandra schläft noch. Perfekt. So kann er seine Morgen-Joggingrunde drehen und auf dem Rückweg frische Brötchen mitbringen. Wie jeden Morgen in ihrer Woche hier, versucht er etwas Neues zu entdecken. Für heute hat er sich das Highlight aufgehoben, den Lünenberg. Natürlich sind Sandra und er dort schon hochgewandert, sogar einen Sonnenuntergang mit einem gemeinsamen Glas Wein haben sie dort schon genossen. Aber heute morgen gemeinsam mit Bella hochzulaufen, hat etwas Magisches. Die September-

sonne ist noch warm genug, aber der Herbst ist schon zu riechen. Auf seinem Weg zurück läuft er am Schau-stall vorbei.

Dort kann er neben frischen Brötchen auch gleich noch ein kleines Souvenir für die Freunde besorgen, die sich zu Hause um alles kümmern, während sie auf ihrer Tour sind. Und regionale Produkte, die man vor Ort selbst genossen hat, sind doch immer das Beste. Schnell geht er noch rüber ins Gutshaus-Restaurant und reserviert ihnen einen Tisch für ihren letzten Abend. Auf dem Campingplatz wartet Sandra schon

mit frischem Kaffee und sie genießen gemeinsam ihr Frühstück. Sie haben sich für einen haustierfreundlichen Platz entschieden, ein bisschen ab vom Trubel und von den Kinderspielplätzen, aber mit eigenem Badehäuschen – so viel Luxus muss sein. Für den Nachmittag haben sie noch eine Fahrradtour geplant und bis dahin genießen sie den Tag und die Ruhe. In den letzten Tagen haben sie den Park und seine Angebote sehr genossen. Die ausgedehnten Spaziergänge mit Bella, ob auf dem Entdeckerpfad oder abseits der Wege, es gab so viele schöne Perspektiven und Momente. Sie haben etliche Sportangebote und -ge-



räte getestet, die es vor Ort gibt und sich kulinarisch verwöhnen lassen. Sandras Highlight war der Abend am großen Lagerfeuerplatz. Ein Gemeinschaftsgefühl, wie sie es wohl zuletzt im Ferienlager hatte. Schon jetzt haben sie beschlossen wieder zu kommen, um den Park noch zu anderen Zeiten erleben zu können, im Frühjahr, wenn die Obstbäume blühen, oder im Sommer, wenn sie es mit ein paar Abstechern an die Ostsee kombinieren können.

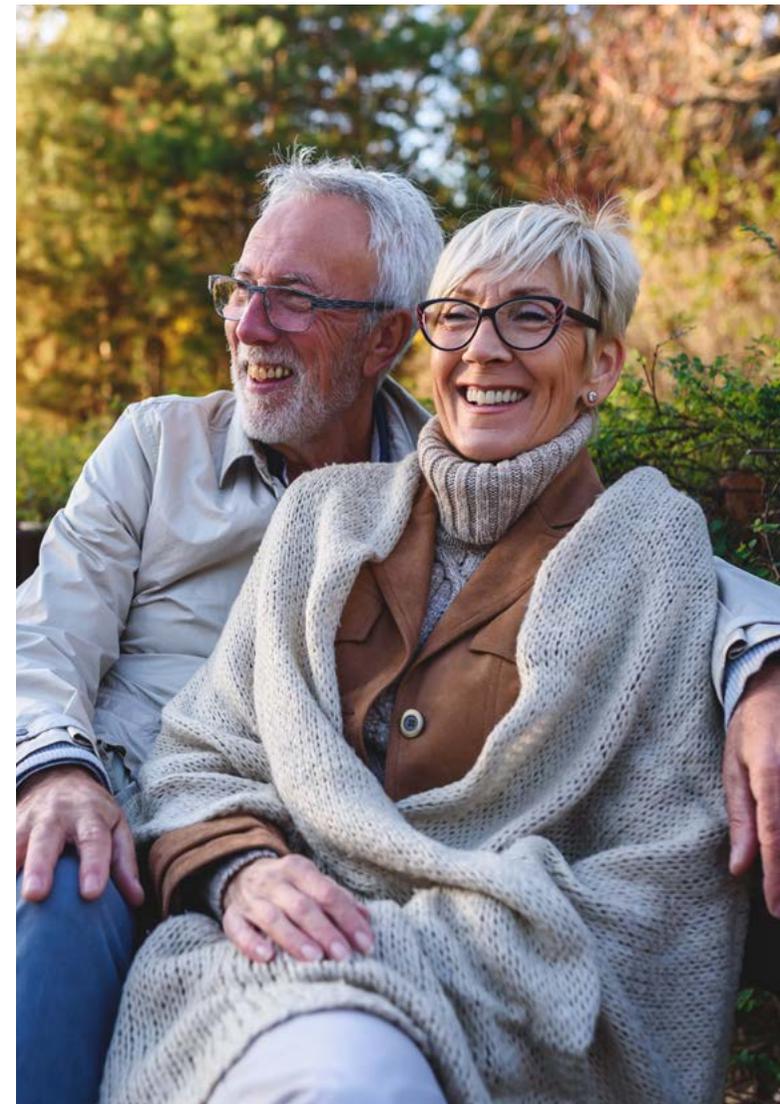
Der Perfekte Tag von Silke & Gerd

Es ist 8.00 Uhr. Silke und Gerd sitzen am Frühstückstisch und beraten, was sie heute unternehmen können. Silke hat gelesen, dass es in Tüzen Kräuterwanderungen im nahegelegenen Wald gibt und schaut direkt nach, ob es noch freie Plätze gibt. Es sind noch Plätze frei. Perfekt. Sie bucht direkt zwei Plätze und geht sich direkt anziehen. Gerd packt seine Tageszeitung ein, zum Lesen wird er sicher heute noch Gelegenheit bekommen. Sie erreichen den Park und starten direkt mit der Wanderung. Gemeinsam mit anderen Naturbegeisterten machen sie sich auf den Weg. Zurück im Park bietet das Gutshaus-Restaurant die perfekte Ergänzung – frische regionale Gerichte mit Kräutern aus der Region. Heute: Spargel und Bärlauch. Gerd und Silke wählen einen Platz im

Wintergarten, so können sie auch während des Essens die wunderbare Aussicht in die Natur genießen. Nach dem leckeren Mittagessen wollen sie sich auf jeden Fall noch einmal die Beine vertreten und gehen eine Runde spazieren.

Oben auf dem Lünenberg angekommen schicken sie ein Selfie an die Kinder, „Seid ihr das nächste Mal wieder dabei?“ – Was für eine Frage. Mit ihren Enkelkindern kommen Silke und Gerd gern und regelmäßig hier her. Die Kinder lieben es in der Scheune zu klettern und zu spielen und sie können dabei in Ruhe einen Tee und den leckeren Kuchen im Gewächshaus-Café genießen. Oft genug überreden die Kinder Gerd und er klettert und rutscht fleißig mit. Auch heute entscheiden sich Silke und Gerd nach ihrem Spaziergang für das Gewächshaus-Café.

Sie lieben das trubelige Treiben der Kinder dort. Es gibt einfach immer etwas zu sehen und zu schmunzeln. Wie wäre es, wenn sie ihren nächsten Geburtstag in Tüzen feiern würden? Eine großartige Vorstellung. Jetzt müssen sie sich nur noch entscheiden, ob sie die quirlige Atmosphäre in der Scheune bevorzugen, wo die Kinder super spielen und alle anderen gemütlich beisammen sein können oder sie einen Raum im Gutshaus Restaurant wählen, vielleicht den Raum mit dem schönen Kamin. Die Kinder dürfen entscheiden.



Marketing- und Vertrieb

Die Kommunikations- und Marketingstrategie für den Erlebnis- und Ferienpark kombiniert traditionelle und digitale Kanäle, um die unterschiedlichen Zielgruppen gezielt zu erreichen. Die zielgruppenorientierte Ansprache erfolgt über ausgearbeitete Personas wie die „Familie Friedrich“, die als nachhaltige Aktivurlauber und Kernzielgruppe Familienurlaub in der Natur und abwechslungsreiche Aktivitäten schätzen. Die zweite Persona „Sandra und Knuth“ repräsentiert das Segment der nachhaltigen Intensivurlauber, die Natur und Abenteuer aktiv erleben und genießen möchten. Als Dritte Persona stehen „Silke und Gerd“ für die Gruppe der nachhaltigen Eintaucher, die Naturerlebnisse, Ruhe und regionale Produkte suchen.

Online-Kanäle spielen dabei eine zentrale Rolle. Eine mobiloptimierte Website und Buchungsplattform schaffen eine benutzerfreundliche Umgebung, ergänzt durch Social-Media-Aktivitäten, Influencer-Marketing, Content-Marketing und personalisierte E-Mail-Kampagnen. Über die Website können virtuelle Rundgänge und interaktive Karten das Erlebnis vorab vermitteln. Traditionelle Kanäle wie Print-, TV- und Radiowerbung, Außenwerbung und die Teilnahme an Messen werden genutzt, um eine breite regionale und

regionale Reichweite zu erzielen. PR-Maßnahmen wie Pressearbeit, Bloggerreisen und Kooperationen mit lokalen Medien unterstützen die strategische Platzierung in Medien und helfen, ein positives Image in der Öffentlichkeit zu stärken.

Im Vertrieb setzt der Park auf eine Kombination aus Direktvertrieb über die eigene Website und Drittanbieter-Plattformen. Kooperationen mit Reiseveranstaltern und regionale Partnerschaften erweitern das Angebot und die Erreichbarkeit für unterschiedliche Zielgruppen. Zielgerichtete Promotions, Treueprogramme und saisonale Sonderaktionen stellen sicher, dass der Park über das gesamte Jahr hinweg attraktive Angebote für Familien, Paare und Gruppen bietet. Die gezielte Einbindung von regionalen Tourismusverbänden und Unternehmen stärkt zudem die Zusammenarbeit in der Region und unterstützt die nachhaltige Positionierung des Parks.

Die Kommunikations- und Marketingstrategie des Erlebnis- und Ferienparks setzt dabei auf getrennte Ansätze für die beiden Parkbereiche, um gezielt auf die unterschiedlichen Zielgruppen einzugehen. Der Erlebnispark richtet sich in erster Linie an Besucher aus der Region und an Touristen aus Mecklenburg-Vorpommern. Hier wird die Bekanntheit über Out-of-

Home-Medien, Google Ads, Flyer und Informationen in Touristenzentren verstärkt.

Der Ferienpark hingegen verfolgt eine „Online-First“-Strategie und fokussiert sich auf internationale Zielmärkte wie Deutschland, Österreich, Schweiz, Dänemark, die Niederlande, Schweden und Polen. Die Ansprache erfolgt hier durch Buchungsplattformen, Online-Werbung, Social Media und eine umfassende Website, die interaktive Inhalte und eine Buchungsmöglichkeit bietet.

Um Besucher langfristig zu binden und Neukunden anzusprechen, umfasst die Werbe- und Promotionsstrategie eine Vielfalt an Maßnahmen: Neben klassischen Marketingkanälen (online, print, out-of-home) sollen Erlebnisaktionen außerhalb des Parks potenzielle Gäste ansprechen. So werden kulinarische Kostproben aus dem Park in touristischen Hotspots verteilt, um das Genusserlebnis direkt zu den Besuchern zu bringen. Cross-Promotion-Aktivitäten mit Marken und Unternehmen wie Camping- und Glampingausstattern, Van-Vermietungen und Aktiv-Sportmarken sowie Pop-up-Shops im Park erweitern das Erlebnisangebot. Spezielle Events wie Mini-Conventions, die zu Themen wie Camping, Sport, Wellness oder Gesundheit stattfinden, schaffen zusätzliche Anlässe für Besucher und

bieten Unternehmen Möglichkeiten zur Markenpräsentation. Für die Einwohner sind gezielte Aktionen wie Familien-Sport-Tage, „Feiere deine Freundschaft“-Tage und Kita-Kinder-Events geplant. Geburtstagsfeiern für Kinder und Erwachsene im Park ergänzen das Angebot und machen den Park zu einem vielseitigen Ziel für private Feiern und Feste.

Preisstrategie

Die Preisstrategie des Erlebnis- und Ferienparks basiert auf einem flexiblen, zielgruppenorientierten Ansatz, der verschiedene Preismodelle und Rabatte integriert, um den Bedürfnissen der unterschiedlichen Besuchergruppen gerecht zu werden. Für Familien wie die Kernzielgruppe „Familie Friedrich“ werden Familien- und Kinderermäßigungen angeboten, die den Aufenthalt attraktiv und zugänglich gestalten. Tages- und Mehrtagestickets bieten den Gästen die Möglichkeit, das Preis-Leistungs-Verhältnis an ihre individuellen Pläne anzupassen.

Zusätzliche Ermäßigungen wie Frühbucherrabatte, Ermäßigungen für Folgebesuche sowie Kombitickets für Parkeintritt und Unterkunft schaffen für Vielbucher und wiederkehrende Gäste attraktive Anreize. Flexible

Preismodelle für bestimmte Zielgruppen, beispielsweise vergünstigte Senioren-Tickets für „Silke und Gerd“ oder maßgeschneiderte Teambuilding-Pakete für Unternehmen, ermöglichen eine gezielte Ansprache. Zudem sorgen saisonale Preisaktionen, z.B. während der Ferienzeiten oder für besondere Veranstaltungen, für eine gesteigerte Auslastung zu verschiedenen Jahreszeiten. Insgesamt zielt die Preisstrategie darauf ab, ganzjährig eine breite Besucheranzahl zu gewinnen und jedem Segment ein hochwertiges Erlebnis zu einem fairen Preis anzubieten.

Kundenservice und Kundenbindung

Die Kundenpflege und -bindung im Erlebnis- und Ferienpark wird durch eine speziell entwickelte App unterstützt, die den Besuchern vor und während ihres Aufenthalts als interaktives Tool zur Verfügung steht. Über die App können Besucher Aktivitäten wie Kurse, Sportangebote und Erlebnisse vorab buchen und erhalten eine personalisierte Übersicht ihrer geplanten Aktivitäten. Während des Parkbesuchs bietet die App Echtzeit-Updates und Empfehlungen, wodurch das Erlebnis individuell auf die Interessen und Bedürfnisse der Gäste abgestimmt wird.

Darüber hinaus liefert die App wertvolle Daten zu den Vorlieben und Aktivitäten der Besucher, die gezielt für das Retargeting genutzt werden können. Nach einem Besuch können durch maßgeschneiderte Angebote, Erinnerungen an besondere Events und personalisierte Rabatte Anreize für erneute Besuche gesetzt werden. Treueprogramme und Sonderaktionen, die ebenfalls über die App kommuniziert werden, stärken die Kundenbindung langfristig. So trägt die App als zentrales Element zur nachhaltigen Kundenpflege bei und unterstützt die Schaffung von wiederkehrenden Besuchern, die den Park regelmäßig besuchen und weiterempfehlen.

Unternehmen und Management

Organisation und Managementstruktur des Parks

Das Projekt zur Realisierung des Ferienparks Gutsanlage Tüzen ist ein ambitioniertes Vorhaben, welches auf einer soliden Basis aus Erfahrung, Fachkompetenz und einer klaren Vision aufbaut. Durch die Zusammenarbeit eines qualifizierten Kompetenznetzwerks, bestehend aus verschiedenen Tochterunternehmen der VOSS GmbH wird dieses Vorhaben vorangetrieben.

Die gemeinsame Vision ist es, einen naturnahen Erlebnis- und Ferienpark zu schaffen, der nicht nur einen Ort der Erholung und des Genusses darstellt, sondern auch ein Zeichen für Nachhaltigkeit und Umweltschutz setzt. Dieses Konzept ist nicht nur auf wirtschaftliche Rentabilität ausgerichtet, sondern weist eine starke Werteverankerung die Bereiche Regionalität, Nachhaltigkeit und Digitalisierung betreffend auf. Das Projekt wird auf einem Areal umgesetzt, das im Jahr 2018 von der VOSS Grundbesitz GmbH erworben wurde - einem hundertprozentigen Tochterunternehmen der VOSS GmbH. Die Planung und Entwicklung

des Areals wird von der VAUWERK GmbH durchgeführt, ebenfalls ein hundertprozentiges Tochterunternehmen der VOSS GmbH. Die alleinigen Nutzungsrechte und die zukünftige Betreiberrolle liegen bei der vaccafari GmbH, einer weiteren Tochtergesellschaft der VOSS GmbH, die seit 2021 ihren Hauptsitz in der Ortslage Tüzen, Dorfstraße 9 hat.

Wirtschaftliches Ökosystem

Das Businesskonzept des Erlebnis- und Ferienparks basiert auf einer Betreibergesellschaft, die als Dachgesellschaft agiert und ein Unternehmensnetzwerk in Form eines kooperativen Ökosystems entwickelt. Dieses „Business-Ökosystem“, ähnlich einem Franchisemodell vereint Netzwerkpartner aus den Bereichen Tourismus & Camping, Gastronomie & Kulinarik sowie Freizeit & Aktivitäten unter einem einheitlichen, zielgruppenorientierten Parkkonzept. Die Dachgesellschaft übernimmt zentrale Funktionen wie Wettbewerbsbeobachtung und -anpassung, die Einführung von Innovationen, die umfassende Vermarktung des gesamten Parks sowie die Bereitstellung und Instandhaltung der Infrastruktur einschließlich einer funktionellen Gebäudeausstattung, die in Abstimmung mit den

Franchisenehmern erfolgt. Hier entsteht ein „Business-Ökosystem“, das insofern Franchisestrukturen ähnelt, als dass es den Netzwerkpartnern schlüsselfertige Einrichtungen, ein ganzheitliches, übergeordnetes Konzept sowie Absicherungen und Unterstützung im Marketing und Vertrieb bietet.

Als Teil des „Tüzen-Ökosystems“ erhalten die Franchisenehmer u.a. Vorrang bei der Anmietung von adäquatem, exklusivem Wohnraum in der angrenzenden Gemeinde Pässe, was einen attraktiven Standort für Mitarbeitende darstellt und die Möglichkeit zu eigenständigem Wirtschaften und persönlicher Entfaltung bietet. Das hier entstehende Wohnquartier soll dabei einer Bandbreite an Wohnbedürfnissen in verschiedenen Größenordnungen, von Familien- bis Singlewohnen gerecht werden und im Sinne der sozialen Durchmischung durch die Schaffung von Gemeinschaftszonen und eben der genannten Wohnraumvarianz eben diesen Menschen und Menschen aus der Region ein gemeinsames Zuhause bieten.

Die Netzwerkpartner bringen ihre spezifischen Kompetenzen und Branchenkenntnisse ein und sind eigenständig verantwortlich für Einkauf, Personal und die inhaltliche Gestaltung ihres Angebots, während

Angebots- und Preisgestaltungen in Abstimmung mit der Dachgesellschaft erfolgen, um ein konsistentes Gästerlebnis und eine kohärente Vermarktung sicherzustellen.

Das „Wirtschafts-Ökosystem“ schafft Synergien und Lerneffekte zwischen den Netzwerkpartnern und bietet Unterstützung im Personalmanagement durch die Dachgesellschaft. Die Vorteile dieses Modells werden durch eine Franchisegebühr, die auch die Gebäudepacht beinhaltet refinanziert. Das Modell bietet den

Netzwerkpartnern wirtschaftliche Autonomie innerhalb definierter Ökosystemregeln und ermöglicht ein koordiniertes Erlebnisangebot, das optimal auf die Bedürfnisse der Gäste ausgerichtet ist.

Das Businesskonzept des Erlebnis- und Ferienparks basiert auf einer Betreibergesellschaft, die als Dachgesellschaft agiert und ein Unternehmensnetzwerk in Form eines Kooperationsmodells aufbaut. Die Dachgesellschaft übernimmt zentrale Funktionen wie Wettbe-

werbsbeobachtung und -anpassung, die Einführung von Innovationen, die umfassende Vermarktung des gesamten Parks sowie die Bereitstellung und Instandhaltung der Infrastruktur.

Im „Tüzen-Ökosystem“ arbeiten spezialisierte Netzwerkpartner in den Bereichen Tourismus & Camping, Gastronomie & Kulinarik sowie Freizeit & Aktivitäten, die eigenständig wirtschaftlich agieren. Sie bringen Fachkompetenz und Branchenerfahrung ein und übernehmen eigenverantwortlich die Bereiche Einkauf, Personal und inhaltliche Ausgestaltung ihres Angebots. Dabei erfolgen Angebots- und Preisabstimmungen in enger Zusammenarbeit mit der Dachgesellschaft, um eine kohärente Vermarktung sicherzustellen. Die Vorteile des Ökosystems werden durch eine Ökosystemgebühr refinanziert. Das Modell bietet den Netzwerkpartnern wirtschaftliche Autonomie innerhalb definierter Ökosystemregeln und ermöglicht ein koordiniertes Erlebnisangebot, das optimal auf die Bedürfnisse der Gäste ausgerichtet ist.

Erlebnis- und Ferienpark - wirtschaftliches Ökosystem

- einheitliches auf Zielgruppen abgestimmtes Parkkonzept
- Marketing und Vertrieb des Gesamtparks und seiner Angebote
- Komplette Infrastrukturausstattung
- Gebäudeausstattung / funktionelle Gebäudeausstattung wird mit dem Franchisenehmer abgestimmt
- Vorrang bei der Anmietung von adäquatem, exklusiven Wohnraum in der Gemeinde Passee für Mitarbeitende



- eigenständiges Wirtschaften / persönliche Entfaltung
- Wirtschafts-Ökosystem mit Synergien und Lerneffekten
- Personalmanagement
- Franchisegebühr inkl. Gebäudepacht



Konzeptionelle Skizze „Ökosystem Tüzen“

Unternehmensziele

Unser primäres Ziel ist die Entwicklung eines naturnahen Freizeit- und Erlebnisparks, der den ländlichen Raum belebt und eine Plattform für Erholung, Erlebnis und Nachhaltigkeit bietet. Im Herzen dieser Vision stehen Aspekte der Regionalentwicklung, ein starkes Stakeholdermanagement vor Ort sowie die Förderung der regionalen Wertschöpfung. Der Park soll als Begegnungsort sowohl für die einheimische Bevölkerung als auch für nationale und internationale Gäste dienen und somit langfristig zur sozialen und wirtschaftlichen Stabilität der Gemeinde und der Region beitragen. Langfristig streben wir eine kontinuierliche Weiterentwicklung des Parks an, wobei Nachhaltigkeit und Ressourcenschonung die Grundlage unserer Planungen bilden. Unser Park soll als Modell für umweltfreundliche Planung und Bauweise dienen, insbesondere durch die Erzeugung und Nutzung erneuerbarer Energien vor Ort. Wir zeigen auf, wie Freizeitgestaltung und ökologische Verantwortung sinnvoll und ansprechend kombiniert werden können und tragen so zu einem bewussteren Umgang mit Natur und Umwelt bei. Mit unserem Park schaffen wir nicht nur einen innovativen Ort für Freizeitaktivitäten, sondern leisten auch einen Beitrag zur nachhaltigen Regionalentwicklung

und zur Förderung der Lebensqualität. Unser Ziel ist es, ein Pilotprojekt zu realisieren, das Vorbildcharakter für ressourcenschonende Erholungsgebiete hat und zeigt, wie ökologisch bewusste Erholung in den natürlichen Charme der Region integriert werden kann.

Standort und Einrichtungen

Das vorliegende Businesskonzept basiert auf einem ausgewiesenen Areal in der Gemeinde Pässe, im Landkreis Nordwest-Mecklenburg. Der geplante Park erstreckt sich über eine Fläche von 11,4 Hektar und entspricht dem Bebauungsplan (B-Plan Nr. 6), der die bauliche Nutzung des Geländes festlegt. Die Hauptgebäude des Parks umfassen Bestandsbauten, die einer neuen Nutzung zugeführt werden (s. Hochbaumappen), sowie Neubauten für einen Camping- und Glamping-Platz, ein Aktivareal und die benötigten Gebäude der Infrastruktur wie Betriebshof, PV-Carports und Bike-Port.

Zusätzlich stehen ca. 30 ha unbebauter Fläche zur erweiterten Nutzung zur Verfügung, welche sich bereits heute im Besitz der VOSS Grundbesitz GmbH befinden und perspektivisch Raum für weitere Attraktionen und

Entwicklungsmöglichkeiten bieten. Besonders die zukünftige Einbindung der Wasserflächen der nahegelegenen Kiesseen ist für die Erweiterung des Angebots um eine „Waterexperience“ ein besonderer Interessensbereich und wird als wesentlicher Bestandteil des Konzeptes für Gästeentwicklungen betrachtet. Auch die umliegenden Wiesen- und Waldgebiete werden von Anfang an in das Freizeitangebot integriert, um Aktivitäten wie Wandern, Radfahren oder Geländesportarten wie Discgolf zu ermöglichen.

Durch mobile Einrichtungen wie Zeltpavillons auf dem Lünenberg und an weiteren Standorten des Geländes lässt sich das Areal zudem flexibel für Veranstaltungen und temporäre Events nutzen. So entstehen bereits zu Beginn vielseitige Möglichkeiten zur Nutzung und Freizeitgestaltung, die sowohl einheimische Besucher als auch Gäste von außerhalb ansprechen.

Zeitplan

Zeitplan für die Markteinführung

Nach dem angestrebten, endgültigen Beschluss des Bebauungsplanes soll die Entwicklung des Geländes kurzfristig eingeleitet werden. Ein Teil der benötigten Ressourcen wird von der VAUWERK GmbH selbst bereitgestellt oder von Partnern vorgehalten.

Im Idealfall werden ab Finanzierungsreife für eine vollständige Fertigstellung 24 Monate Bauzeit benötigt. Eine Alternative besteht in der Unterteilung in zwei Abschnitte mit einer Teileröffnung nach 12 Monaten Bauzeit, bei der der Campingplatz in Betrieb genommen werden kann. Die Gesamtbauzeit bis zur vollständigen Inbetriebnahme erhöht sich hierbei jedoch um 24 Monate, da der Betrieb des Campingplatzes die Baumaßnahmen der weiteren Parkteile beeinträchtigt. Der Entwickler hat ein großes Interesse an einer zügigen Umsetzung des Projekts und aufgrund eigener Ressourcen und eines guten Netzwerkes regionaler Partner wird nicht erwartet, dass aktuelle Engpässe im Baugewerbe das Projekt und den Zeitplan erheblich beeinträchtigen werden.

