



MARISSA
FERIENPARK DÜMMER SEE

FERIENanlage Prüßsee

Neue Möglichkeiten für Güster
durch Feriengäste

INHALTSVERZEICHNIS

1. Wer sind Wir
2. Entwicklungsmöglichkeiten
3. Was wir Ihrer Region bieten können



WER SIND WIR?

TEAM MARISSA

2021: 50 Mitarbeiter
2022: 200+ Mitarbeiter

ULRIK LUNDSFRYD, 56
Gründer +
Geschäftsführer
Diplom
Betriebswirtschaft
[linkedin.com/in/ulrik-lundsfryd-343a2513](https://www.linkedin.com/in/ulrik-lundsfryd-343a2513)



ERIK WINTHER, 60
Gründer +
Geschäftsführer
Diplom Ingenieur
[linkedin.com/in/erik-winther-1413b913](https://www.linkedin.com/in/erik-winther-1413b913)



CHRISTIAN PULS, 38
Leitung Vertrieb/Ankauf
B.A. Betriebswirtschaft



SUSANNE RUMP, 41
General Managerin



OLE VILLARSEN, 56
CFO
M.Sc. Business Economics &
Auditing



MARISSA
FERIENPARK DÜMMER SEE

Was uns prägt..



ERIK WINTHER

Als gebürtiger Däne komme ich aus Jütland. Zwischen Dünen und Meer liegen meine Wurzeln. Gastfreundschaft und Design sind meine Leidenschaft.

Insgesamt 20 Jahre habe ich in Deutschland gearbeitet.



CHRISTIAN PULS

Meine Heimat ist die schleswig-holsteinische Probstei. Gemeinsam mit meinen zwei Kindern begeistere ich mich für Natur und Wassersport.

Seit 2009 befasse ich mich ausschließlich mit dem Vertrieb und der Entwicklung von Ferienparks.



MARISSA
FERIENPARK DÜMMER SEE

Unsere Geschäftsbereiche



MARISSA
FERIENPARK DÜMMER SEE

Wald & Welle GmbH

- Planung & Entwicklung
- Bauleitung & Controlling
- Finanzierung & Verkauf

Marissa GmbH

- Betrieb & Verwaltung
- Pflege & Instandhaltung
- Marketing & Booking



Was uns bewegt..

- Der Tourismus **in Deutschland** wächst kontinuierlich weiter mit + 30% Anstieg der Übernachtungen im Inland von 2009 bis 2019 auf insgesamt 500Mio Übernachtungen
- Unsere Anlage **am Dümmer See**, Niedersachsen ist für alle Beteiligten und die Region Dümmer zu einem echten Erfolg geworden



Der Dümmer erfreut sich seit jüngsten wieder einer enormen Beliebtheit in der Region. Es erfreut mich sehr, dass Tourismus zurück an den Dümmer kommt.

Margarete Schlick, Bürgermeisterin Lembruch

Was wir beabsichtigen..

die Entwicklung weiterer Ferienanlagen in Nord- und Westdeutschland

- zukünftig stark auf Nachhaltigkeit ausgelegt
- mit herausragender Aufenthaltsqualität zu erschwinglichen Preisen
- sowie einer ganzjährigen Infrastruktur und gastronomischen Angeboten



Unsere Ferieneinheiten

- werden durch professionelle Touristiker europaweit vermarktet
- stehen einem wechselnden Personenkreis zur Verfügung
- werden vollständig durch uns eingerichtet und Vor-Ort betreut
- sind bei Verkauf an Dritte in der Eigennutzung beschränkt (max. 4-10 Wochen p.a.)



Europaweit führende
Ferienhausvermittler
Novasol A/S und
Landal Greenparks



MARISSA
FERIENPARK DÜMMER SEE



Unsere Anlage am Dümmer See

- steht in allen Bereichen der Öffentlichkeit zur Verfügung
- erfreut sich enormer Beliebtheit bei Anwohnern und Nachbarn
- hat zur Verbesserung des wirtschaftlichen Klimas und gesellschaftlichen Stimmung beigetragen



Für uns am Dümmer stellt die Standortwahl von Wald & Welle einen riesigen Gewinn für unsere Region dar. Wir spüren schon jetzt einen Aufschwung im gesamten touristischen Bereich.

Cord Bockhop, Landrat Kreis Diepholz



MARISSA
FERIENPARK DÜMMER SEE

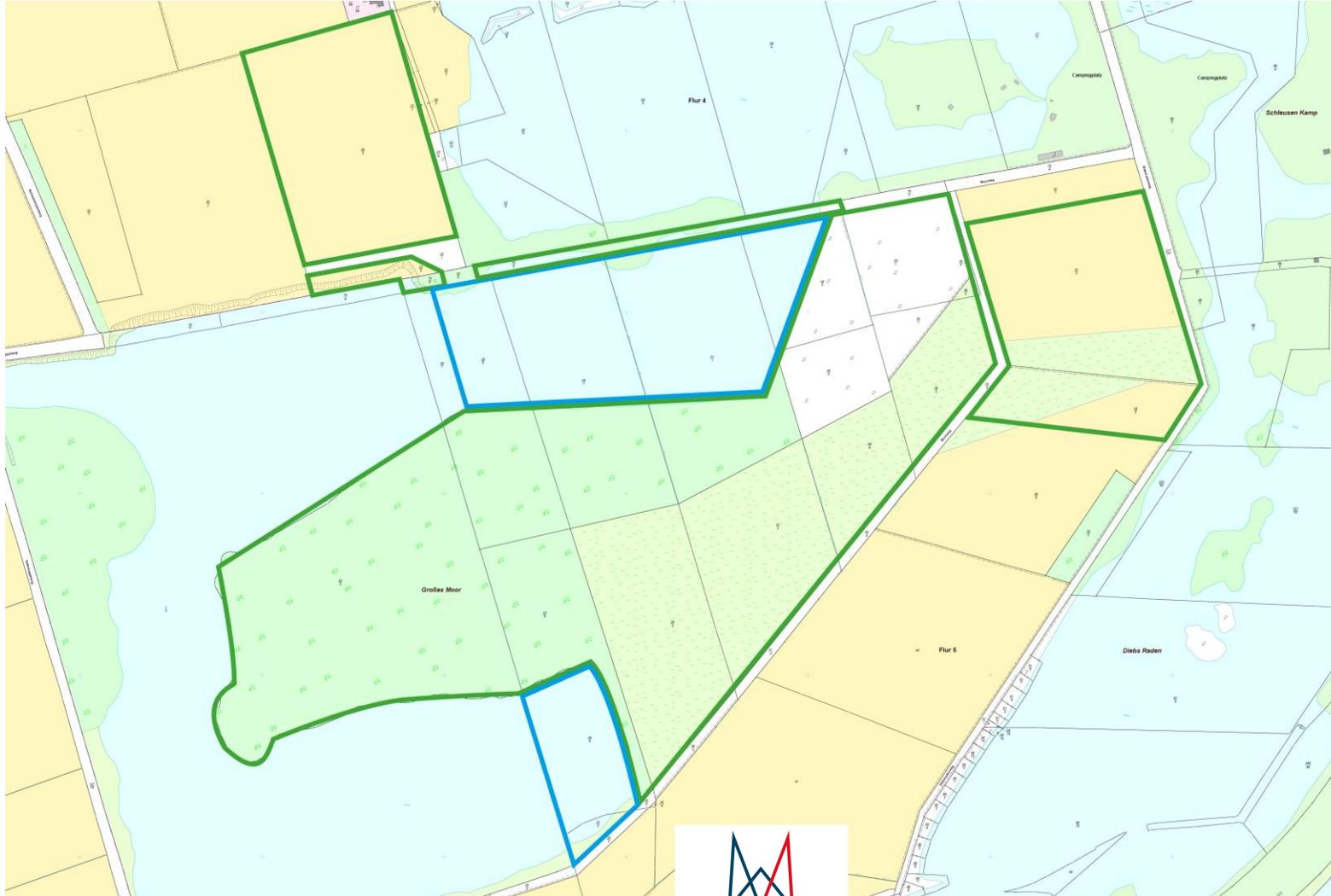
Entwicklungsmöglichkeiten für Güster



MARISSA
FERIENPARK DUMMER SEE

Um welche Fläche geht es

36 Hektar
davon
24 Hektar
Ackerland



Erläuterung: Die im Erwerb enthaltenen Landflächen sind grün und die Wasserflächen blau umrandet.

Um welche Fläche geht es

36 Hektar
davon
24 Hektar
Ackerland



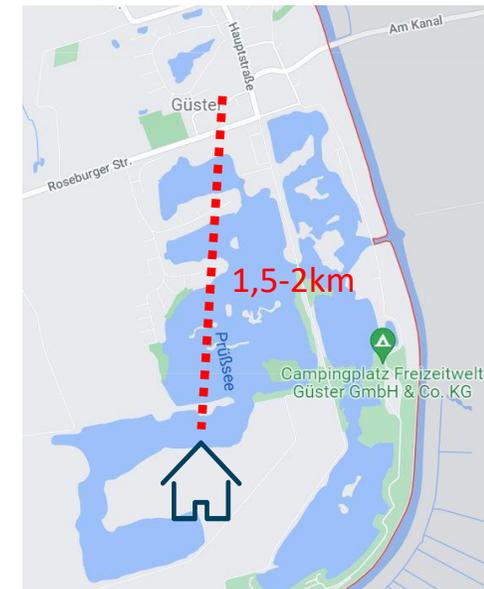
*Erläuterung: Die im Erwerb
enthaltenen Landflächen
sind grün und die Wasser-
flächen blau umrandet.*

Tourismus Verträglichkeit für Güster

Die räumliche Distanz zwischen Dorfkern und Grundstück beträgt ca. 1,5-2km Luftlinie. Es besteht ein sehr großzügiger Abstand zwischen Einwohnern und Feriengästen.

Ferienhaus Urlauber sind Erholungssuchende. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer beträgt ca. 4,9 Tage. Die Urlauber verbringen den Großteil dieser Zeit im Feriendomizil, innerhalb der Anlage bzw. am See oder bei Tagesausflügen zu Attraktionen in der Region.

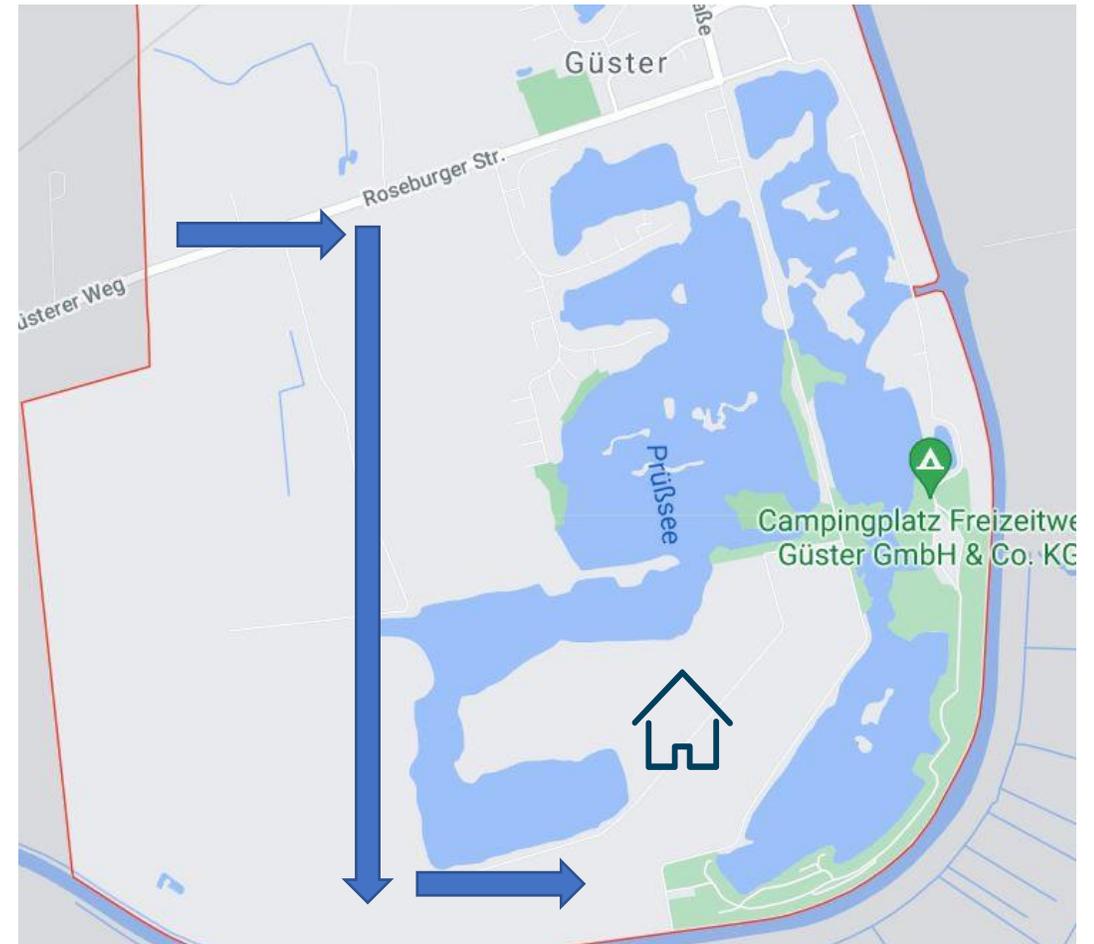
Ohne touristisch interessante Angebote werden Ferienhausgäste, wenn überhaupt, eher nur selten das Dorf besuchen.



Tourismus Verträglichkeit für Güster

Bei einer Verkehrsanbindung über Güsterer Weg/
Roseburgerburger Str. und Schwarzenpaulweg wäre
kein Verkehr durch Besucher spürbar.

Die Zuwegung über diese Strecke ist darüber hinaus
landschaftlich schön und vermittelt Urlaubsflair.



Option I - Feriendorf

Entwicklung von Ferienhäusern in Form eines klein Dorfes:

- Ca. 100 Einheiten
- Ca. 520 Betten
- Feriengäste max. 420
- 1,2 Pers. pro 1.000qm
- Wenig bis keine Infrastruktur möglich (kritische Masse an Gästen fehlt)
- nur Außen z.B. Spiel-, Grillplätze, Badestelle
- Ca. 1 Mio Gewerbesteuer Bau/Verkaufs Phase
- Leichter Zuwachs bei Lebensmittelversorgern
- ca. 10 neue Arbeitsplätze



Option II - Ferienpark

Touristische Entwicklung mit Ansätzen einer ganzjährigen Infrastruktur:

- Ca. 150 - 300 Einheiten
- Ca. 780 - 1.560 Betten
- Feriengäste max. 1.250
- 3,5 Pers. pro 1.000qm
- Strandbereich mit Beach Club, Skatepark, Sport
- Landschaftliche Gestaltung z.B. Rundgang
- plus z.B. Spiel-, Grillplätze, Badestelle
- Hofladen-Konzept
- Ca. 1,5-3,3 Mio Gewerbesteuer Bau/Verkaufs Phase
- Langfr. Grund- und Gewerbesteuer
- Potential für gewerbliche Anbieter
- Schaffung ca. 75 neuer Arbeitsplätze



Option III - Ferienresort

Umfassende touristische Anlage mit weitem ganzjährigem Angebot:

- Ca. 420- 600 Einheiten
- Ca. 2.180-3.120 Betten
- Feriengäste max. 2.500
- 7 Pers. pro 1.000qm
- zusätzlich zum Ferienpark kommen weitere Gastronomien, Shops, Veranstaltungsflächen, Indoor Pools mit Spa, Aktivitätshaus, Seepromenade sowie Hofladen-Erlebnis Konzept
- Ca. 4-6 Mio Gewerbesteuer (Bau/Verkaufs Phase)
- Langfr. hohe Grund- und Gewerbesteuer (Betrieb)
- Entwicklungssprung für Gemeinde
- Schaffung ca. 200+ neuer Arbeitsplätze
- Überregionales Prestige durch Stärkung der Region



Was wir uns für Güster wünschen

Das Grundstück und die Anbindung bieten optimale Voraussetzung für einen Ferienpark oder ein kleines Ferienresort mit einem Umfang von 300+ Einheiten.

Ähnlich wie am Dümmer:

- im Einklang mit öffentlichen Erholungsflächen und Natur
- unter Einbeziehung möglichst vieler örtlicher Betriebe



Als eines von vielen lokalen Handwerksunternehmen war es uns möglich, am Bau des Ferienparks mitzuwirken. Für eine Dauer von drei Jahren waren unsere Auftragsbücher mit den Arbeiten an den Ferieneinheiten hervorragend ausgelastet.
Ralf Goda, Tischlermeister Damme



Bei der baulichen Umsetzung wurden stets die Belange des Naturschutzes berücksichtigt. Gemeinsam wollen wir nun auch die Gäste verträglich in die tolle Naturlandschaft am Dümmer führen.
*Diplom Umweltwissenschaftler Dr. rer. nat. Marcel Holy,
Natur- und Umweltschutzvereinigung Dümmer e.V.*



Welche Vorteile sehen wir für Güster

Bei einer Entwicklung mit entsprechendem Volumen entstehen vielseitige Vorteile für die Gemeinde:

- Sicherung eines privaten Grundstücks als Erholungsgebiet für Einwohner
- Substantielle Einnahmen mittel und langfristig für die Gemeinde
- Schaffung von Arbeitsplätzen direkt und indirekt
- Entstehung neuer Sportaktivitäten und Gastronomie u.a. Skatepark, Beachclub
- Entwicklungspotential für gewerbliche Angebote und neue Konzepte
- sowie eine mögliche Reaktivierung des Bahnhof (?)



MARISSA
FERIENPARK DÜMMER SEE



Was wir versprechen

- gute und weitreichende Planung
- hohe Qualität in Ausführung
- zuverlässige Zusammenarbeit
- Begegnung auf Augenhöhe



Die Ausarbeitung und Verabschiedung eines Bebauungsplanes ist elementarer Bestandteil der kommunalen Verwaltung. Die Zusammenarbeit mit der Wald & Welle war geprägt durch Transparenz und zielorientierten Diskussionen. Das Ergebnis erfreut mich sehr.

Rüdiger Scheibe, Bürgermeister Samtgemeinde, Altes Amt Lemförde



MARISSA
FERIENPARK DÜMMER SEE

Nächste Schritte

- Fortsetzung des Dialogs mit Ihnen zu verschiedenen Themen z.B.
 - Arbeitsplätze / Verkehr sowie Bebauung/ Umwelt
- Gründung der Entwicklungs- und Betriebsgesellschaft mit Sitz in Güster
- Vollzug des Ankaufs der Flächen
- Bildung von Themen und Arbeitsgruppen
- Beauftragung von Planungsbüros
- Vorbereitung eines vorhabenbezogenen B-Plan Verfahrens sowie F-Plans mit Kostenübernahme durch die Wald & Welle GmbH





KONTAKT

Erik Winther
Geschäftsführer
0160 980 224 56
e.winther@marissa-ferienpark.de

Christian Puls
Leitung Vertrieb/Ankauf
0171 337 0159
c.puls@marissa-ferienpark.de