

Wasserwelt Güster



Konzeptvorstellung KAURICAB Experience GmbH
Gemeinderatssitzung am 08.11.2022 in der Gemeinde Güster

Inhalte

Resortkonzept und Aktivitäten

Lage des Areals (2 B-Pläne) und
Unterteilung in die Bebauungspläne 12 und 12a

Bebauungsplan 12

- Geltungsbereich A: Campinghäuser
- Geltungsbereich B: Wohnanhänger

Betreiber- und Pachtkonzept für Campinghäuser/Wohnanhänger

Bebauungsplan 12a

- Ferienhäuser
- Multifunktionshaus und Gemeinschaftsflächen

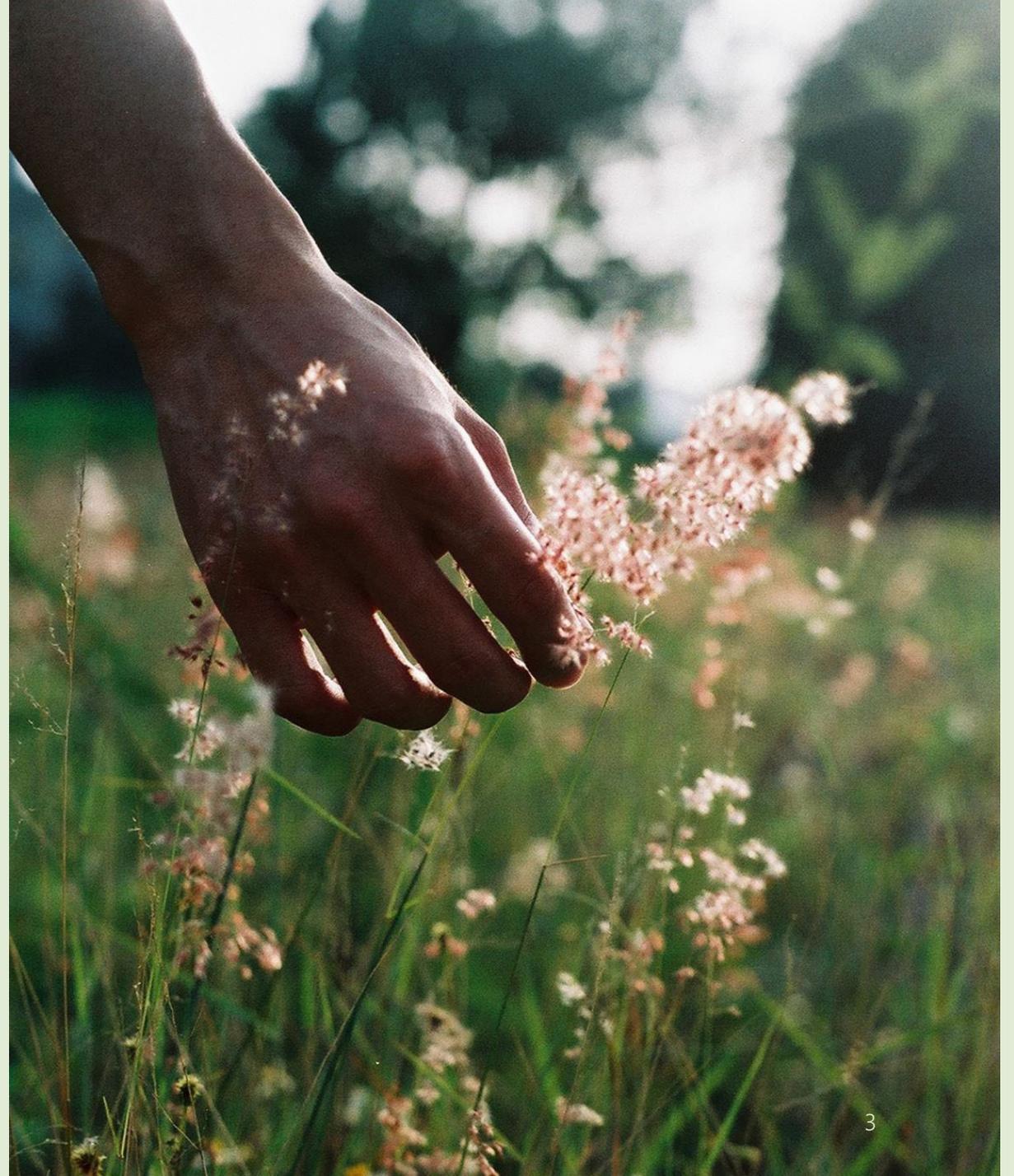
Betreiberkonzept der Ferienhäuser und Angebot im Multifunktionshaus

Zusammenfassung

Resortkonzept

Was haben wir vor?

- Naherholungsdestination
- Erlebnisort
- verschiedene Übernachtungsmöglichkeiten in der Natur mit der Natur
- Neben Erholung, Entspannung auch Angebot sportlicher Aktivitäten und Arbeitsplätze für mobiles Arbeiten
- Gastronomisches Angebot und Verkauf lokaler Produkte
- Einbindung der lokalen Infrastruktur und Bevölkerung (kein exklusiver Ort)



RESORTKONZEPT UND AKTIVITÄTEN

Sport und Erholung direkt vor der Tür



RESORTKONZEPT UND AKTIVITÄTEN

Begegnungsstätte und
Ort der Lebensfreude in den
Gemeinschaftsbereichen





RESORTKONZEPT UND AKTIVITÄTEN

Märkte für Produkte aus der Region

RESORTKONZEPT UND AKTIVITÄTEN

Ein Gastronomieangebot
für jede Zielgruppe



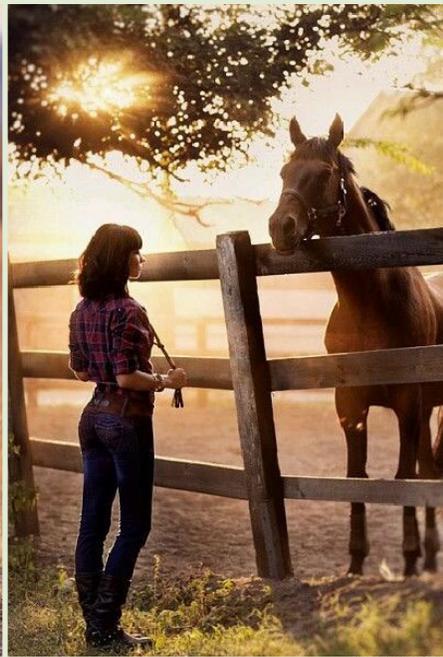


RESORTKONZEPT UND AKTIVITÄTEN

Erholung und Entspannung

RESORTKONZEPT UND AKTIVITÄTEN

Sportliche und handwerkliche Aktivitäten



LAGE UND BEBAUUNGSPLÄNE

Lage des Grundstücks



Unterteilung des Grundstückes in die Bebauungspläne 12 & 12 a



B-Plan 12a:

Ferienhäuser und
Multifunktionshaus



B-Plan 12 geteilt in:

Geltungsbereich A
Geltungsbereich B



Unterteilung des B-Plans 12 in Geltungsbereich A & B



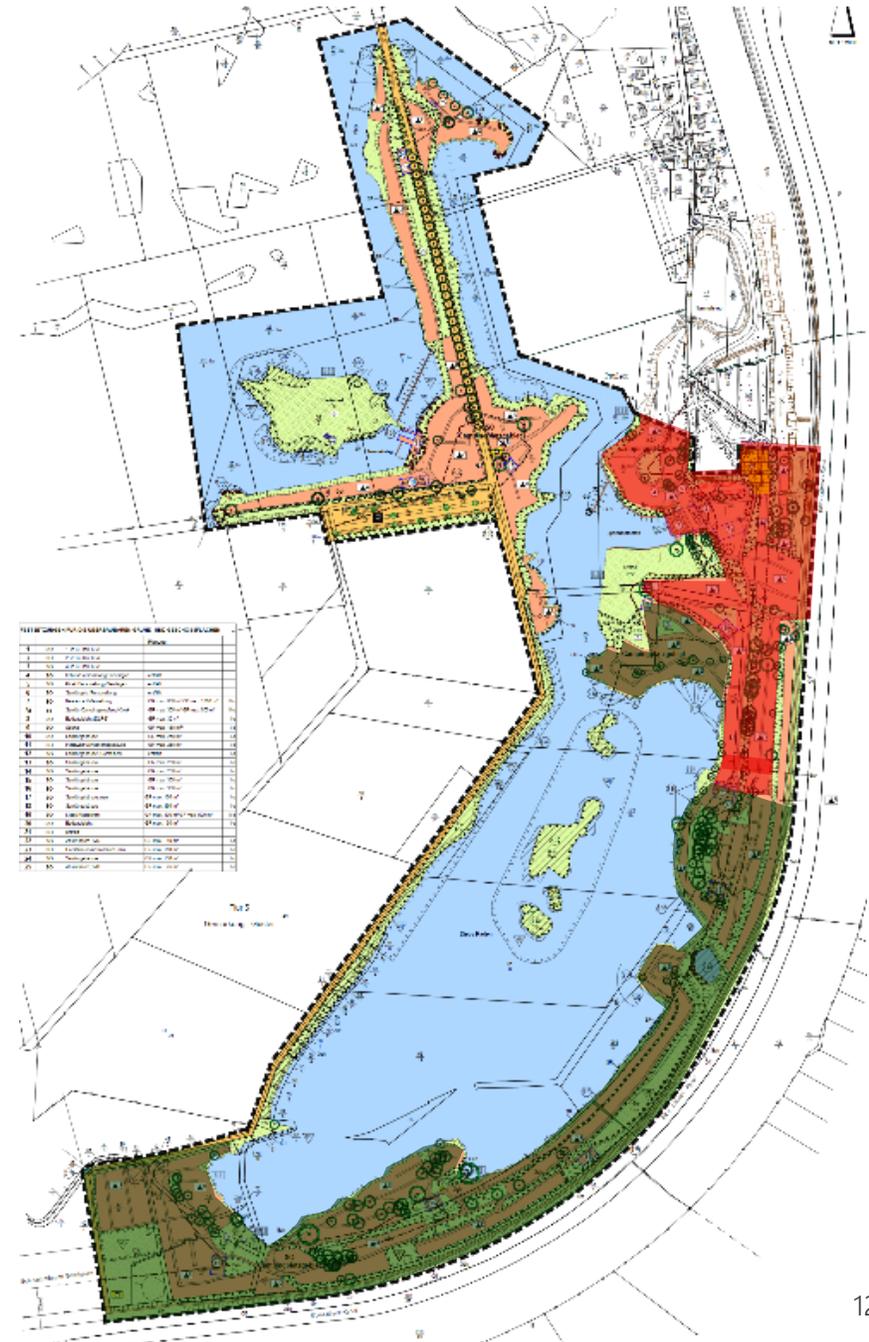
B-Plan 12

Geltungsbereich A



B-Plan 12

Geltungsbereich B



Beispiel für Campinghäuser (B-Plan 12 - Bereich A)

TECHNISCHE SPEZIFIKATIONEN

Grundfläche:

Ca. 40 m² zuzüglich Terrasse von max. 10 m² im Einklang mit der Campingplatzverordnung Schleswig-Holstein

Höhe:

Traufhöhe 3,50 m, Firsthöhe partiell für bis zu 3,90m erwünscht

Gründung:

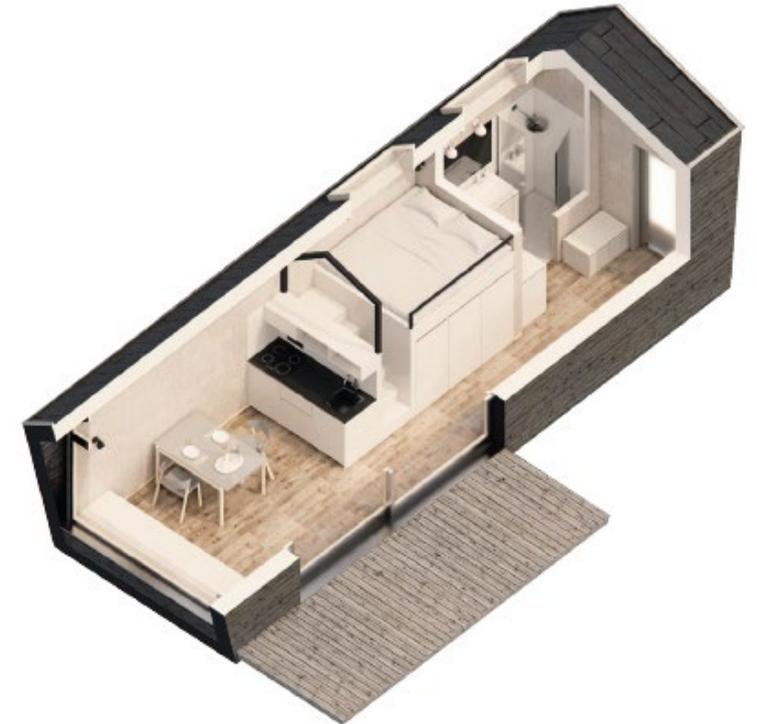
fest mit dem Untergrund über Streifenfundament oder Bodenplatte verbunden

Versorgung:

32 Ampere Dreh-Stromanschluss, Schmutzwasseranschluss DN 110,
Zuwasser ¾ Zoll Anschluss

Technologie:

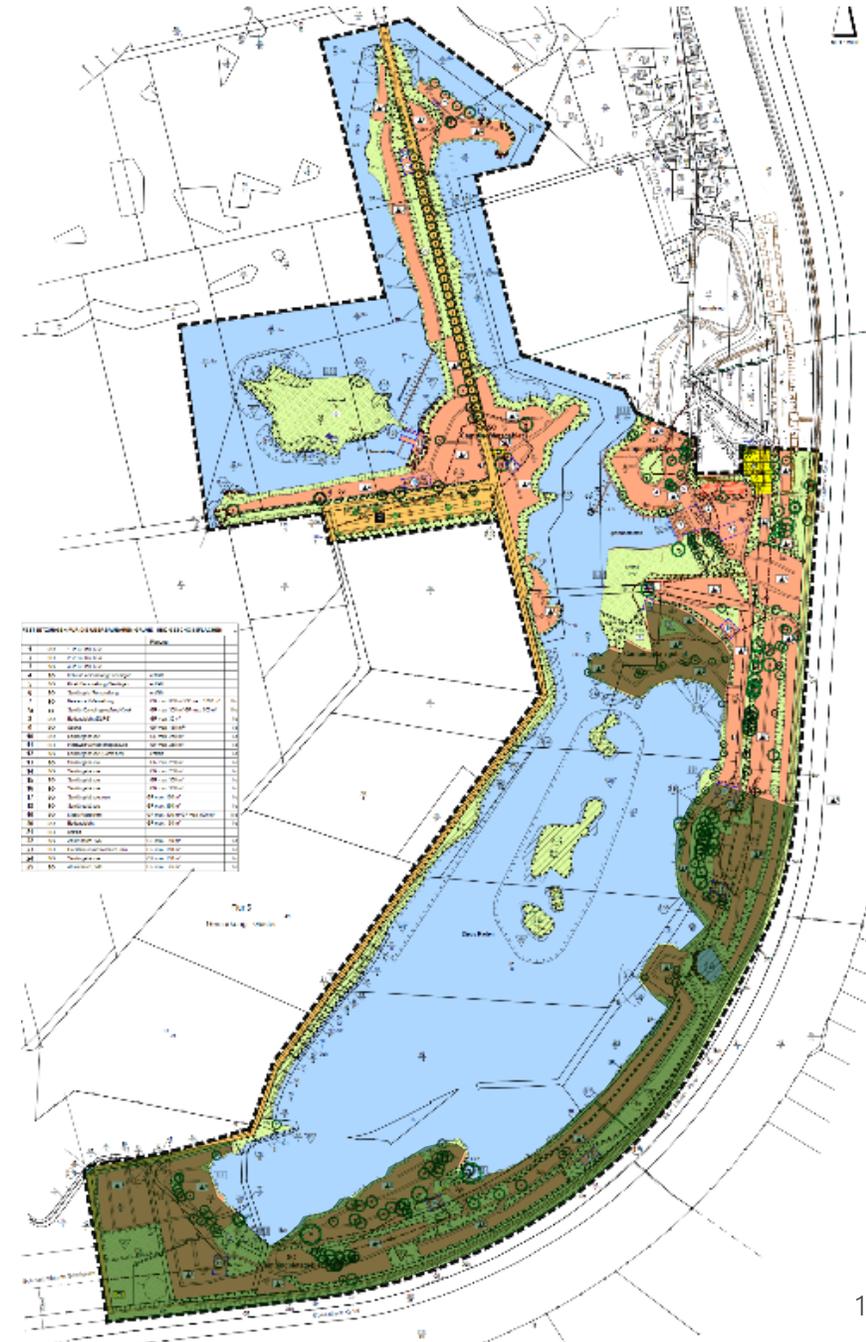
Beheizung über elektrische Fußbodenheizung, Warmwasserversorgung über Boiler,
dezentrales Lüftungsgerät und Rauchmelder



B-Plan 12 Bereich B

Textliche Festsetzung Bebauungsplan:

Auf den Sondergebietsflächen SO-Campingplatzgebiet, Bereich B, sind Wohnwagen und Zelte zulässig. Es sind Zelte, Klappanhänger und Wohnanhänger, die ortsveränderlich sind und zum Verkehr auf öffentlichen Straßen zugelassen werden können, motorisierte Wohnfahrzeuge (Wohnmobile), Wohnanhänger, die nicht jederzeit zum Verkehr auf öffentlichen Straßen zugelassen werden können, zulässig. Es sind Standplätze zulässig. Campinghäuser sind unzulässig



Beispiel für Wohnanhänger (B-Plan 12 - Bereich B)

TECHNISCHE SPEZIFIKATIONEN

Grundfläche:

Ca. 40 qm zuzüglich Terrasse von max. 10 qm im Einklang mit der Campingplatzverordnung von Schleswig Holstein

Höhe:

Gesamthöhe 4 m, Fahrgestell ca. 60cm + Wohnaufbau von 3,40 m erwünscht

Gründung:

keine feste Verbindung mit dem Boden, ortsveränderlich

Versorgung:

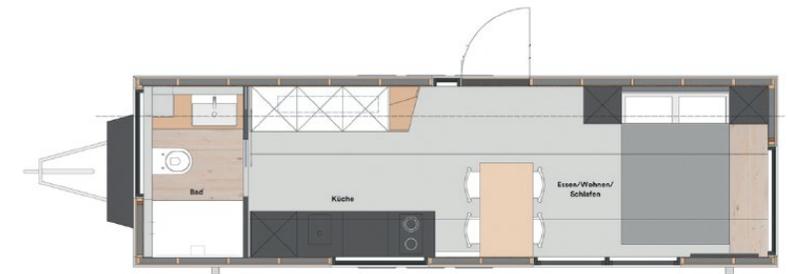
32 Ampere Stromanschluss, Schmutzwasseranschluss DN 110, Zuwasser ¾ Zoll Anschluss, alle als Plug-In-Anschlüsse

Technologie:

Beheizung über elektrische Fußbodenheizung, Warmwasserversorgung über Boiler, dezentrales Lüftungsgerät und Rauchmelder

Resumee:

Unterschied zwischen Campinghaus und Wohnanhänger liegt nur in der Ortsveränderlichkeit und in den Plug-In Anschlüssen.



Plätze für Hausboote im Sportboothafen (B-Plan 12)

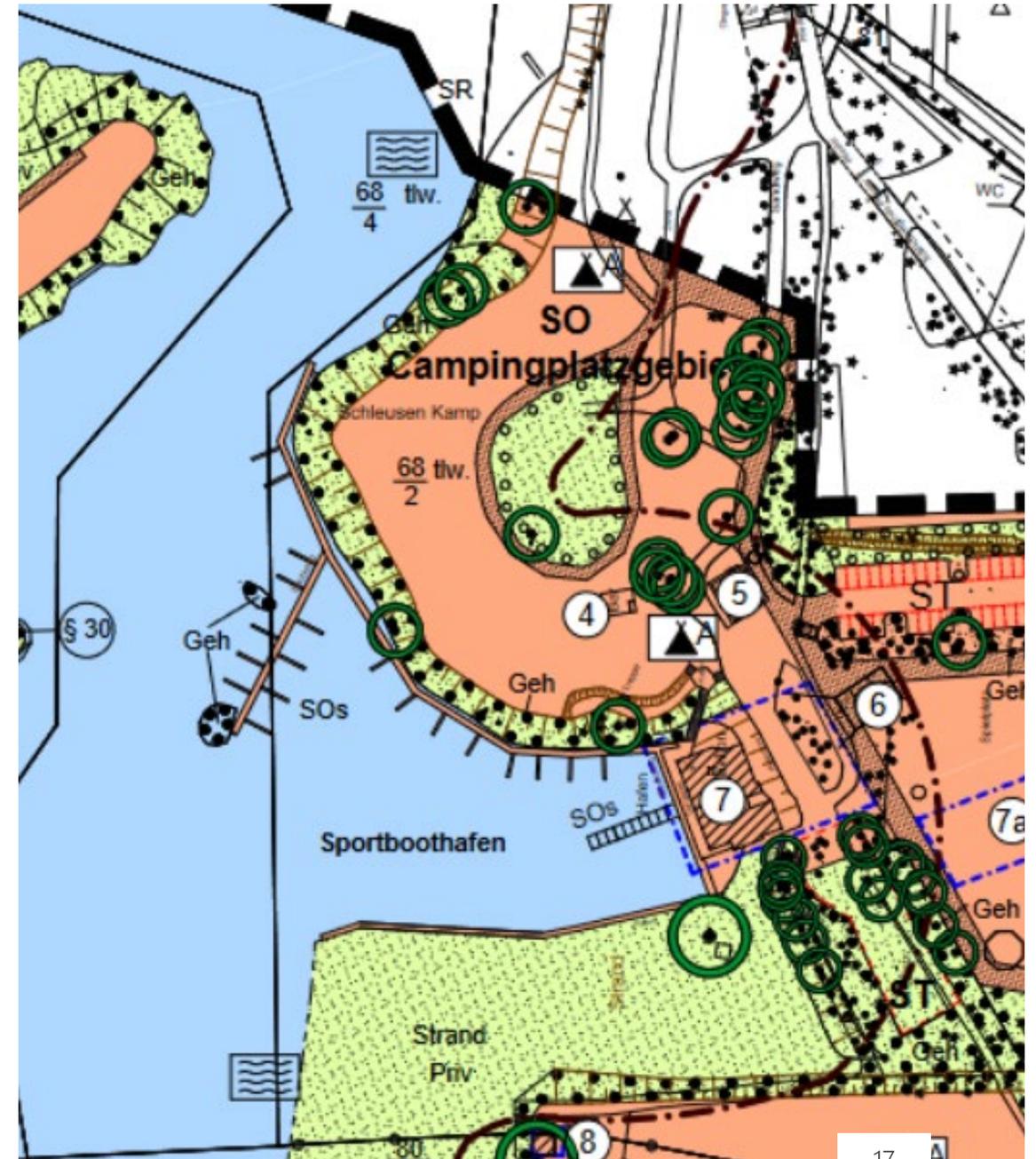


B-Plan:

Liegeplätze für Boote

Konzept:

Liegeplätze für ca. 120 Sport- und Hausboote



Zusammenfassung Campinghäuser/Wohnanhänger

- Erwartet werden ca. 550 Campinghäuser/Wohnanhänger, die an Privatanleger verkauft werden und langfristig an eine Betriebsgesellschaft verpachtet werden können (siehe folgende Seite "Betreiberkonzept")
- Der Unterschied zwischen Campinghaus und Wohnanhänger liegt nur in der Ortsveränderlichkeit und in den Plug-In Anschlüssen.

Betreiberkonzept: Campinghäuser/Wohnanhänger

- Die ca. 550 Campinghäuser/Wohnanhänger werden an Privatanleger verkauft
- Die dazugehörigen Parzellen/Standplätze werden langfristig an die Privatanleger verpachtet (25 Jahre oder mehr)
- Eine Betriebsgesellschaft vermarktet diese wie Hotelzimmer für kurze Aufenthaltsdauern
- Campinghäuser/Wohnanhänger werden einem wechselnden Personenkreis zur Verfügung gestellt
- Privatanleger investieren in Campinghäuser bzw. Wohnanhänger
 - auch als Kapitalanlage
 - zur Eigennutzung
 - und Verpachtung an die Betriebsgesellschaft zur hotelähnlichen Nutzung



Mögliche weitere Übernachtungsmöglichkeiten

Wo möglich werden die Übernachtungsmöglichkeiten durch Glamping und Camping, Jurten oder klassische Wohnwagenangebote für Spontanbesucher ergänzt



B-Plan 12a

- 33 Ferienhäuser mit einer Fläche von 120 m² BGF
- Multifunktionshaus mit einer Fläche von 4.000 m² + Gemeinschaftsflächen
- Betriebsinhaberwohnung mit einer Fläche von 250 m² BGF

Betreiberkonzept aus B-Plan:

Gemäß Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein von 2010 sollen Ferienhausgebiete eine touristisch gewerbliche Nutzung gewährleisten. Hierfür sind Nutzungs- und Betreiberkonzepte aufzustellen, die ein Dauerwohnen ausschließen.



Multifunktionshaus und Gemeinschaftsflächen

- Neubau von attraktiven 4.000m² BGF plus Gemeinschaftsflächen
- wird von zentralem Betreiber bewirtschaftet und an diesen für zumindest 25 Jahre verpachtet
- ganzjähriges Angebot aus:
 - Gastronomie
 - Entspannung & Erholung
 - Kurse
 - diverser Einzelhandel mit lokalem Bezug in Ergänzung zur vorhandenen Infrastruktur in Güster
 - Arbeitsplätze für mobiles Arbeiten
- Zugang sowohl für Übernachtungsgäste als auch und lokale Gäste aus Güster und der Region



Beispiel für Ferienhäuser (B-Plan 12a)

Spezifikationen B-Plan:

33 Ferienhäuser

Grundfläche EG: 70 m² BGF

Grundfläche 1.OG: 50 m² BGF

Fläche gesamt: 120 m² BGF + 15 m² Terrasse

Konzept:

Aufteilung der Ferienhäuser in jeweils 2 Einheiten

66 Einheiten á 60 m²

66 Doppelhaushälften mit 2 Etagen

60 m² pro Einheit + 7,5 m² + Terrasse



Betreiberkonzept: Ferienhäuser

- ggf. Verkauf an eine **Bruchteilsgemeinschaft**
- Bruchteilsgemeinschaft verpachtet an Betriebsgesellschaft für mind. 25 Jahre
- Betriebsgesellschaft vermietet an einen wechselnden Personenkreis
- Ein Recht zur Eigennutzung wird den Eigentümern der Bruchteilsgemeinschaft eingeräumt



Zusammenfassung

- Auf den Grundstücken wird ein Resort entwickelt, welches Übernachtungsmöglichkeiten in Campinghäusern, Wohnanhängern und Ferienhäusern bietet
- Das Resort wird von einem zentralen Betreiber bewirtschaftet
- Der Betreiber vermietet die Campinghäuser, Wohnanhänger und Ferienhäuser wie Hotelzimmer für kurze Aufenthaltsdauern
- Die Privatanleger, die entweder die Campinghäuser, die Wohnanhänger oder die Ferienhäuser erwerben, verpachten diese über zumindest **25 Jahre** an die Betriebsgesellschaft
- Fokus liegt auf einem wechselnden Personenkreis
- Das Multifunktionshaus wird durch die Betriebsgesellschaft ebenso über zumindest 25 Jahre lang bewirtschaftet. Angeboten werden u.a. neben Gastronomie auch Angebote für Erholung/ Entspannung, Lebensmittel und Einzelhandel sowie Arbeitsplätze für mobiles Arbeiten.

KAURI CAB Group

The KauriCAB group unites four business models of the real estate industry

1

KAURICAB ASSET MANAGEMENT (KCM)

We hold approximately € 600 million AUM with a "value-add approach" for one of the largest institutional real estate investors in the world. While the majority of the assets are residential, we also manage retail, mixed-use and office space of several tens of thousands of sqm.

2

KauriCAB Development (KCD)

After building 70,000 sqm of gross floor space in Berlin Heydestraße, KCD is developing about 160,000 sqm of gross floor space together with an institutional US real estate investor.

3

KauriCAB PropTech Investment (KCI)

KCI invests in young technology-driven companies, which are focused on the digitalisation of real estate industry. Therefore KCI is enforcing the innovations within the entire KauriCAB group.

4

KauriCAB Experience (KCX)

As the youngest member of the KauriCAB group KCX revitalises real estate with new utilization concepts consisting of retail, residential use, office spaces and elements of the experience economy.

KAURI CAB Group - Core competence

20 years experience
in real estate market



EXPERTISE

Expertise in planning, financing, technology, acquisition and asset management.



INNOVATIVE SOLUTIONS

Development of new residential concepts and introduction of digital transformations such as smart home & mobility.



VERSATILE PROJECTS

Aesthetic and sustainable urban development with a special attention to the "Product Design" phase. The focus lies on complex building projects & urban quarters.



WELL-KNOWN INTERNATIONAL PARTNERS

KauriCAB has established a fantastic network of institutional capital partners and advisers, nationally and internationally.

KAURICAB Group

Kauri CAB Group
Leibnizstraße 49
D-10629 Berlin



Christian Wiss
Partner at KauriCAB Experiences
M: +49. 151. 2724 41 63
T: +49. 30. 8049 849 511

Wasserwelt Güster

Konzeptvorstellung KAURICAB Experience GmbH

Textliche Zusammenfassung inkl. Präzisierungen und Ergänzungen zu der Präsentation auf der Gemeinderatssitzung am 08.11.2022 in der Gemeinde Güster

Inhalt

I. Resortkonzept und Aktivitäten.....	2
II. Bebauungsplan 12	2
II.1 B Plan 12 – Geltungsbereich Bereich A	2
II.2 B Plan 12 - Geltungsbereich Bereich B	3
II.3 Zusammenfassung Campinghäuser/Wohnanhänger	4
II.4 Betreiberkonzept: Campinghäuser/Wohnanhänger	4
II.5 B-Plan 12: Plätze für Hausboote im Sportboothafen	4
II.6 Mögliche weitere Übernachtungsmöglichkeiten	5
III. B-Plan 12a.....	5
III.1 Inhalt B-Plan 12a – Ferienhäuser & Multifunktionshaus	5
III.2 Betreiberkonzept: Ferienhäuser.....	5
III.3 Multifunktionshaus und Gemeinschaftsflächen B-Plan 12a	6
IV. Zusammenfassung & Voraussetzung für Umsetzung	6
IV.1 Zusammenfassung	6
IV.2 Voraussetzung für Umsetzung	6

I. Resortkonzept und Aktivitäten

- Naherholungsdestination
- Erlebnisort
- Sport und Erholung direkt vor der Tür
- verschiedene Übernachtungsmöglichkeiten in der Natur mit der Natur
- Neben Erholung, Entspannung auch Angebot sportlicher Aktivitäten und Arbeitsplätze für mobiles Arbeiten
- Gastronomisches Angebot und Verkauf lokaler Produkte
- Einbindung der lokalen Infrastruktur und Bevölkerung (kein exklusiver Ort)

II. Bebauungsplan 12

II.1 B Plan 12 – Geltungsbereich Bereich A

Textliche Festsetzung Bebauungsplan:

Auf den Sondergebietsflächen SO Campingplatzgebiet, Bereich A, sind Wohnwagen, Zelte und Campinghäuser zulässig. Es sind Zelte, Klappanhänger und Wohnanhänger, die ortsveränderlich sind und zum Verkehr auf öffentlichen Straßen zugelassen werden können, motorisierte Wohnfahrzeuge (Wohnmobile), Wohnanhänger, die nicht jederzeit zum Verkehr auf öffentlichen Straßen zugelassen werden können, sowie Wochenendplätze mit **Campinghäusern** und nicht jederzeit ortsveränderlich aufgestellten Wohnwagen, Wohnmobile und Mobilheime zulässig. Es sind Standplätze und Aufstellplätze zulässig.

Konzept KAURICAB: Technische Spezifikationen der Campinghäuser (B-Plan 12 - Bereich A)

Grundfläche:

- Ca. 40 m² zuzüglich Terrasse von max. 10 m²
- im Einklang mit der Campingplatzverordnung Schleswig-Holstein von 2010

Höhe:

- Traufhöhe 3,50 m
- Firsthöhe partiell für bis zu 3,90m erwünscht

Gründung:

- Fest mit dem Untergrund über Streifenfundament oder Bodenplatte verbunden

Versorgung:

- 32 Ampere Dreh-Stromanschluss
- Schmutzwasseranschluss DN 110
- Zuwasser ¾ Zoll Anschluss

Technologie:

- Beheizung über elektrische Fußbodenheizung
- Warmwasserversorgung über Boiler
- dezentrales Lüftungsgerät und Rauchmelder

Hinweis Befreiungswunsch (Präzisierung zur Präsentation vom 08.11.2022):

- Firsthöhe partiell für bis zu 3,90m erwünscht

II.2 B Plan 12 - Geltungsbereich Bereich B**Textliche Festsetzung Bebauungsplan:**

Auf den Sondergebietsflächen SO Campingplatzgebiet, Bereich B, sind Wohnwagen und Zelte zulässig. Es sind Zelte, Klappanhänger und Wohnanhänger, die ortsveränderlich sind und zum Verkehr auf öffentlichen Straßen zugelassen werden können, motorisierte Wohnfahrzeuge (Wohnmobile), **Wohnanhänger**, die nicht jederzeit zum Verkehr auf öffentlichen Straßen zugelassen werden können, zulässig. Es sind Standplätze zulässig. Campinghäuser sind unzulässig.

Konzept KAURICAB: Technische Spezifikationen Wohnanhänger (B-Plan 12 - Bereich B)**Grundfläche:**

- Ca. 40 m² zuzüglich Terrasse von max. 10 m²
- im Einklang mit der Campingplatzverordnung von Schleswig-Holstein von 2010

Höhe:

- Gesamthöhe 4 m
- Fahrgestell ca. 60cm + Wohnaufbau von 3,40 m erwünscht

Gründung:

- keine feste Verbindung mit dem Boden
- ortsveränderlich

Versorgung:

- 32 Ampere Stromanschluss
- Schmutzwasseranschluss DN 110
- Zuwasser ¾ Zoll Anschluss
- alle als Plug - In Anschlüsse

Technologie:

- Beheizung über elektrische Fußbodenheizung
- Warmwasserversorgung über Boiler
- dezentrales Lüftungsgerät und Rauchmelder

Hinweis Befreiungswunsch (Präzisierung zur Präsentation vom 08.11.2022):

- Gesamthöhe 4 m, Fahrgestell ca. 60cm + Wohnaufbau von 3,40 m erwünscht

II.3 Zusammenfassung Campinghäuser/Wohnanhänger

Erwartet werden ca. 550 Campinghäuser/Wohnanhänger, die an Privatanleger verkauft und langfristig an eine Betriebsgesellschaft verpachtet werden können (siehe folgendes Betreiberkonzept).

Die jeweilige bauliche Anlage (Campinghäuser/Wohnanhänger) wird komplett an die Betreibergesellschaft zur Vermietung übergeben. (Präzisierung zur Präsentation vom 08.11.2022)

Der Privatanleger/ Eigentümer hat kein Wahlrecht, welcher Gast in seiner ihm zugehörigen Unterkunft übernachten wird. (Ergänzung zur Präsentation vom 08.11.2022)

Der Unterschied zwischen Campinghaus und Wohnanhänger liegt nur in der Ortsveränderlichkeit und in den Plug-In Anschlüssen.

II.4 Betreiberkonzept: Campinghäuser/Wohnanhänger

- Die ca. 550 Campinghäuser/Wohnanhänger werden an Privatanleger verkauft
- Die dazugehörigen Parzellen/Standplätze werden langfristig an die Privatanleger verpachtet (25 Jahre oder mehr)
- Eine Betriebsgesellschaft vermarktet diese wie Hotelzimmer für kurze Aufenthaltsdauern
- Campinghäuser/Wohnanhänger werden einem wechselnden Personenkreis zur Verfügung gestellt
- Der Privatanleger/ Eigentümer hat kein Wahlrecht, welcher Gast in seiner ihm zugehörigen Unterkunft übernachten wird (Ergänzung zur Präsentation vom 08.11.2022)
- Privatanleger investieren in Campinghäuser bzw. Wohnanhänger
 - auch als Kapitalanlage
 - zur begrenzten Eigennutzung
 - und Verpachtung an die Betriebsgesellschaft zur hotelähnlichen Nutzung

II.5 B-Plan 12: Plätze für Hausboote im Sportboothafen

Textliche Beschreibung im B-Plan zur bisherigen Nutzung (Präzisierung zur Präsentation vom 08.11.2022):

- Ein Sportboothafen mit 49 Liegeplätzen – Bereich B-Plan Nr.12 Campingplatz „Freizeitwelt Güster“, bisher als Haupthafen bezeichnet
- Ein Sammelsteg mit 18 Liegeplätzen, Bereich B-Plan Nr. 12 A Campingplatz „Freizeitwelt Güster“, bisher Vorhafen genannt
- Kommentar KAURICAB: insgesamt 67 Liegeplätze im Bestand, zugehörig zum Campingplatz „Freizeitwelt Güster“

Konzept KAURICAB (Präzisierung zur Präsentation vom 08.11.2022):

- Liegeplätze für bis zu 67 Hausboote
- Vorgesehene durchschnittliche Maße eines Hausbootes:
 - Wohnfläche: ca. 45 m²
 - Abmessungen: ca. 15 m x 5 m
- Frage: Wie viele Hausboote sind zulässig?

II.6 Mögliche weitere Übernachtungsmöglichkeiten

Wo möglich werden die Übernachtungsmöglichkeiten durch Glamping und Camping, Jurten oder klassische Wohnwagenangebote für Spontanbesucher ergänzt.

III. B-Plan 12a

III.1 Inhalt B-Plan 12a – Ferienhäuser & Multifunktionshaus

- 33 Ferienhäuser mit einer Fläche von 120 m² GF
- Multifunktionshaus mit einer Fläche von 4.000 m² GF
- Betriebsinhaberwohnung mit einer Fläche von 250 m² GF

Zielnutzung aus B-Plan:

Gemäß Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein von 2010 sollen Ferienhausgebiete eine touristisch gewerbliche Nutzung gewährleisten. Hierfür sind Nutzungs- und Betreiberkonzepte aufzustellen, die ein Dauerwohnen ausschließen.

Spezifikationen B-Plan:

- 33 Ferienhäuser
- Grundfläche EG: 70 m² GF
- Grundfläche 1.OG: 50 m² GF
- Fläche gesamt: 120 m² GF + 15 m² Terrasse
- Geschosshöhe von 3,00 m (Ergänzung zur Präsentation vom 08.11.2022)

Konzept KAURICAB:

- Aufteilung der Ferienhäuser in jeweils 2 Einheiten
- 66 Doppelhaushälften á 60 m² GF mit jeweils 2 Etagen + 7,5 m² Terrasse

Hinweis Befreiungswunsch:

Gewünschte Geschosshöhe von mindesten 3,40m erforderlich, um eine übliche und verträgliche lichte Geschosshöhe von 3,00m zu ermöglichen. (Ergänzung zur Präsentation vom 08.11.2022)

III.2 Betreiberkonzept: Ferienhäuser

- ggf. Verkauf an eine **Bruchteilsgemeinschaft**
- Bruchteilsgemeinschaft verpachtet an Betriebsgesellschaft für mind. 25 Jahre zur hotelähnlichen Nutzung
- Betriebsgesellschaft vermietet an einen wechselnden Personenkreis
- Ein Recht zur Eigennutzung wird den Eigentümern der Bruchteilsgemeinschaft eingeräumt
- Ferienwohnungen sind trotz Bruchteilsgemeinschaft einem klaren Eigentümer zuordenbar (Präzisierung zur Präsentation vom 08.11.2022)

III.3 Multifunktionshaus und Gemeinschaftsflächen B-Plan 12a

- Neubau von attraktiven 4.000m² GF
- wird von zentralem Betreiber bewirtschaftet und an diesen für zumindest 25 Jahre verpachtet
- ganzjähriges Angebot aus:
 - o Gastronomie
 - o Entspannung & Erholung
 - o Wellness & Behandlungen
 - o Kursen
 - o diverser Einzelhandel für den Bedarf der touristischen Gäste
 - o Arbeitsplätze für mobiles Arbeiten
 - o Zugang sowohl für Übernachtungsgäste als auch und lokale Gäste aus Güter und der Region

IV. Zusammenfassung & Voraussetzung für Umsetzung

IV.1 Zusammenfassung

- Auf den Grundstücken wird ein Resort entwickelt, welches Übernachtungsmöglichkeiten in Campinghäusern, Wohnanhängern und Ferienhäusern bietet
- Das Resort wird von einem zentralen Betreiber bewirtschaftet
- Der Betreiber vermietet die Campinghäuser, Wohnanhänger und Ferienhäuser wie Hotelzimmer für kurze Aufenthaltsdauern
- Die Privatanleger, die entweder die Campinghäuser, die Wohnanhänger oder die Ferienhäuser erwerben, verpachten diese über zumindest 25 Jahre an die Betriebsgesellschaft
- Fokus liegt auf einem wechselnden Personenkreis
- Das Multifunktionshaus wird durch die Betriebsgesellschaft ebenso über zumindest 25 Jahre lang bewirtschaftet. Angeboten werden u.a. neben Gastronomie auch Angebote für Erholung/ Entspannung, Lebensmittel und Einzelhandel sowie Arbeitsplätze für mobiles Arbeiten.

IV.2 Voraussetzung für Umsetzung

(Präzisierung zur Präsentation vom 08.11.2022):

Für die Umsetzung des Vorhabens ist das Einvernehmen der Gemeinde u.a. nach den textlichen Festsetzungen 4.00 (B-Plan 12 - Genehmigungsvorbehalt)/ 6.00 (B-Plan 12a - Genehmigungsvorbehalt) für die Genehmigung des Betreiberkonzeptes („wechselnder Personenkreis“) und zu möglichen Befreiungen erforderlich (u.a. wegen der Höhe der Campinghäuser/Wohnanhänger gem. B-Plan i.V.m. der Campingplatzverordnung 2010, ggf. für die Hausboote wegen der Festsetzung „Sportboothafen“) sowie im B-Plan 12a wegen der Höhe der Ferienhäuser.