

Inhaltsverzeichnis

Seite

1. Vorstellung Projekt	02
2. Der Ort	05
3. Zielgruppe	06
4. Übersicht Ferienanlage	07
5. Verpflegungskonzept	10
6. Betriebsabläufe	11
7. Rechtsform, Finanzierung, Umsatz und Gewinnplanung	14
8. Energiekonzept	15
9. Erschließung	15
10. Weitere Vorgehensweise/ Zeitschiene	16
11. Anlage	17

1. Vorstellung Projekt „Feriendorf Owingen“

Der Tourismus bildet in der Region Bodensee Oberschwaben einen wesentlichen Wirtschaftszweig, der weiterhin an Bedeutung gewinnen wird. Mit der Realisierung eines Feriendorfes auf unseren Grundstücken Sägeacker/ Mühlepiel, steht dem staatlich anerkannten Erholungsort Owingen ein weiteres touristisches Angebot im Premiumsegment zur Verfügung. Die folgende Skizze dient zur ersten Veranschaulichung.



Für die Änderung des Flächennutzungsplans war die Überplanung des gesamten Areals erforderlich. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst nur die 15 Häuser mit dem Versorgungsgebäude und den vorgesehenen Freiflächenanlagen, die zeitnah umgesetzt werden.

Das Feriendorf hat das Ziel dem Gast die absolute Entspannung und Erholung zu ermöglichen - Zeit und Ruhe für sich zu finden und andererseits ein abwechslungsreiches Urlaubsprogramm zu bieten. Mit freistehenden Ferienhäusern, attraktiven Aufenthaltsbereichen für unsere Gäste, der Nähe zur Natur und einer schon seit Jahren traditionell italienisch geführten Gastronomie entsteht ein vielseitiges Konzept, das unterschiedliche Zielgruppen anspricht. Durch ein vielfältiges Angebot und Synergien erhält das Resort seine Einzigartigkeit und seinen familiären Charakter.

Unsere Gäste können auf dem ca. 1,5 ha großen Hanggrundstück mit Blick auf die Alpen, aus drei Häusertypen wählen, in denen bis zu 8 Gäste unterkommen können. Die Urlaubsimmobilien sind hochwertig ausgestattet und lassen an Wohnkomfort keine Wünsche offen. Sie verfügen teilweise über eine Sauna und/oder einen Whirlpool, um eine Anmietung auch in der kalten Jahreszeit attraktiv zu gestalten.

Im Eingangsbereich entsteht ein Versorgungsgebäude mit integrierter Rezeption und Wirtschaftsräumen. Im dortigen Obergeschoss ist eine Betriebswohnung für Mitarbeiter des Feriendorfes eingeplant. Da die Rezeption nicht dauerhaft besetzt sein wird, gibt es für die Gäste auch die Möglichkeit des kontaktlosen Check-in's. Das bedeutet, die Gäste erhalten entweder einen Zugangscodes für ihre gebuchte Unterkunft, oder Sie können den Schlüssel direkt aus einer Schlüsselsafe an sich nehmen.

Eine in sich abgestimmte mediterrane Gestaltung des gesamten Areals wird unter anderem durch gepflegte Grünflächen, großzügige Freiräume zwischen den Gebäuden sowie Aufenthaltsmöglichkeiten im Grünen erreicht. Außerdem stehen den Gästen verschiedene Angebote für Sport und Wellness zur Verfügung.

Um die bestmögliche Erholung der Gäste zu erreichen, wird das Feriendorf nahezu autofrei gehalten. Ausgenommen davon sind die behindertenfreundlichen Mieteinheiten im östlichen Teil des Feriendorfs. Diese können direkt angefahren werden. Ein Parkplatz am Haus ermöglicht dort einen barrierefreien Zugang zu den dafür vorgesehenen Häusern.

Neben der Rezeption können die Gäste auf Kurzzeitparkplätzen ihr Auto für den Check in/Check out abstellen. Der Weg zu den Ferienhäusern innerhalb der Anlage ist für den allgemeinen Verkehr gesperrt. Für die An- und Abreise stehen den Gästen Golfbuggies zur Verfügung, mit denen sie ihr Gepäck transportieren können.

Die Erschließung des Feriendorfes erfolgt über den Auenweg. Entlang dieses Weges werden sich auch die Parkplätze für die Feriengäste befinden. Über einen Fußweg kommen die Gäste direkt vom Parkplatz zu ihren Ferienhäusern (siehe Skizze S. 2).

Berechnet werden die Mietkosten der Chalets nach der Größe und der Klassifizierung, sowie nach der Personenanzahl, der sie pro Vermietung zur Verfügung gestellt werden kann.

Das Feriendorf soll nach den Kriterien des dt. Tourismusverbandes e. V. klassifiziert werden und unterstreicht damit den Qualitätstourismus im Bodenseekreis.

2. Der Ort / Owingen

Owingen grenzt in nordwestlicher Richtung unmittelbar an das Gemeindegebiet der Stadt Überlingen am Bodensee. Die Entfernung des Feriendorfes zum Zentrum beträgt ca. 6 km Luftlinie. Die gute Infrastruktur ermöglicht den Gästen ein breites Angebot an Zusatzleistungen.

Fotograf: Gerhard Plessing

Owingen

- ❖ Trägt das Prädikat „Staatlich anerkannter Erholungsort“
- ❖ Bietet „die Ruhe vor dem See“ aber auch die unmittelbare Nähe zum Bodensee
- ❖ Liegt in der Vierländerregion Bodensee
- ❖ Bietet für die Gemeindegröße eine hervorragende Infrastruktur (auch Radwege)
- ❖ Liegt in einem großzügigem Wander- und Wassersportgebiet
- ❖ Bietet die Nähe zu zahlreichen Freizeitanlagen und kulturellen Einrichtungen



3. Zielgruppe

Unser Feriendorf spricht unterschiedliche Zielgruppen an:

- ❖ Familien mit Kindern
- ❖ Paare ohne mitreisende Kinder verschiedener Altersgruppen
- ❖ Sport- und bewegungsaffine Personen
- ❖ Golfspieler
- ❖ Kulturinteressierte Gäste
- ❖ Naturbegeisterte Reisende (Radler, Wanderer)
- ❖ Erholungs- und ruhesuchende Gäste
- ❖ Geschäftsreisende

4. Übersicht Ferienanlage (mit Grundrissen und Lageplan im Anhang)

❖ Ferienhäuser

- 5 x 2-4 Personen Häuser (1 Doppelbett, 1 Schlafsofa), ca. 42 m² + Terrasse
- 5 x 4-6 Personen Häuser (1x Doppelbett, 2x Einzelbett, 1x Schlafsofa), ca. 55 m² + Terrasse
- 5 x 6-8 Personen zweigeschossige Häuser (2x Doppelbett, 2x Schlafsofa), ca. 80 m² + Terrasse

❖ Versorgungsgebäude (ca. 250 m²)

- Rezeption/Empfangsbereich
- Personalräume (Aufenthaltsraum, WC, Erste Hilfe Raum)
- Betriebswohnungen
- Reinigungs- und Wäschesammelraum (1x wöchentliche Abholung bzw. Anlieferung durch Wäscheservice)
- Waschmaschine und Trockner für Feriengäste
- Technikraum
- Großer Lagerbereich (Unterbringung Maschinen, Geräte, Werkbank, Golfautos)
- Heizungsraum
- Müllsammelplatz (Abtransport im ortsüblichen Rhythmus durch die selbigen Firmen)
- Außenlagerbereich für diverse Materialien (Brennholz, Instandhaltungsmaterial etc.)
- „E-Bike- Garage“ abschließbar

❖ Sport und Spiel

- Sportbereich im südöstlichen Teil der Anlage (siehe Skizze S.2)
- Laufweg auf dem Gelände
- Großschachfeld
- Spielgeräte zwischen Sportbereich und Lagerfeuerplatz (für Feriengäste und Gäste der Pizzeria).

❖ Kooperation mit Fahrradverleih

- Fahrräder für Kinder und Erwachsene
- E-Bike und Zubehör für Kinder und Erwachsene
- Geführte Radtouren

❖ Wellness

- kleine Saunen zum Teil im Gelände bzw. in den Häusern
- Whirlpool ferienhausgebunden

❖ BBQ

- 2 kleine BBQ Areas ausschließlich für Feriengäste (Gas- bzw. Elektrogrill)
- Lagerfeuerplatz

❖ Wege/Straßenführung Ferienanlage (siehe Lageplan)

- Befahrbare Streckenabschnitte für behinderte Gäste und Instandhaltung des Feriendorfes
- Feuerwehrezufahrt mit Wendehammer
- Fußwege zu den Häusern
- Fußweg vom Parkplatz Auenweg direkt zu der westlichen Häusergruppe

5. Verpflegungskonzept

- ❖ Jedes Haus verfügt über eine voll ausgestattete Küche
 - ❖ Gastronomie im Gelände vorhanden
 - ❖ Bestellung von Speisen als Take Away möglich
 - ❖ Weitere Restaurants im Ort und Umgebung vorhanden
 - ❖ Anlieferungen durch Lieferservices bis an das Versorgungsgebäude bzw. Parkplatz möglich
-
- ❖ An der Rezeption
 - Getränkeautomat
 - Produkte vom Ort SB – Automat
 - Brennholz für Feuerschale

6. Betriebsabläufe

- ❖ Reservierung/Buchung/ Vermittlungsservice
 - Über Homepage möglich/telefonisch
 - Buchung durch Internetportale
 - Tourismusverband Bodensee Linzgau
 - Kontaktpflege Stammgäste

- ❖ Buchungsbedingungen vor Anreise
 - Jeder Gast muss mit Namen, Geburtsdatum und Adresse angegeben werden
 - Die maximale Personenanzahl pro Haus ist der Häuserbeschreibung zu entnehmen
 - Haustiere in Ausnahmen nach Absprache in einzelnen Häusern erlaubt (Einschränkungen auf Anfrage)

- ❖ An- und Abreise/Zeiten
 - Anreise von 15.00 -18.00 Uhr
 - Abreise 8.00 - 10.00 Uhr
 - Rezeption ist samstags während der Abreisezeit besetzt, ansonsten nach Bedarf
 - Anreise erfolgt zuerst an die Rezeption, dort sind Kurzzeitparkplätze vorhanden
 - Check in / Einweisung Ferienanlage
 - Check out/ Abnahme besenreiner Häuser

❖ Service vor Ort

- Vorbereiten des Hauses (Reinigung, Lüften, Heizen, Auffüllen der Grundausstattung)
- Bereitstellung der Mietwäsche- falls gewünscht
- Empfang der Gäste bei Anreise
- Early check in und late check out nach Absprache möglich
- Ansprechperson für die Gäste vor Ort
- Hausabnahme und Kontrolle bei Abreise
- Abrechnung – Kurtaxe
- Endreinigung und Reinigung der Wäsche

❖ Zeiten Wasch- und Trockenautomat

- 8.00 Uhr – 18.00 Uhr

❖ Aktivitäten/ Angebote

- Die Zeiten für die Aktivitäten sind der Hausordnung zu entnehmen

Die genauen Betriebszeiten werden im ersten Betriebsjahr den Bedürfnissen angepasst

❖ Abfall/ Entsorgung

- Der entstandene Müll kann täglich bis 18.00 Uhr an denen dafür vorgesehenen Plätzen abgegeben werden.
- Im Bereich der Abfalllagerung gibt es Möglichkeiten der ortsüblichen Mülltrennung
- Restmüllleerung: 14-tätig dienstags
- Gelbe Tonne: 14- tägig mittwochs
- Biotonne: 14- tägig dienstags
- Papiertonne: Vierwochenrhythmus
- Glascontainer (Leerung erfolgt durch Betriebseigenes Personal)

Der exakte Abholrhythmus wird im ersten Betriebsjahr angepasst

❖ Reinigung/ Wäsche

- Die Häuser werden nach jeder Abreise grundlegend gereinigt. Die Endreinigung ist im Preis inclusive
- Die Reinigung der Häuser erfolgt durch eine professionelle Reinigungsfirma und Betriebsangestellte
- Zur Reinigung der Häuser werden Golfautos genutzt.
- Für die Lagerung der Schmutzwäsche/Frischwäsche und die Reinigungsutensilien sind Räumlichkeiten im Versorgungsgebäude vorgesehen
- Wöchentliche Anfahrt durch Wäscheservice (Mietwäsche)

❖ Lärm

- Nachtruhe von 22.00 Uhr – 7.00 Uhr

7. Rechtsform, Finanzierung und Umsatz-/ Gewinnplanung

Das umfangreiche Finanzierungskonzept wurde von der ETL Bodensee erstellt und beinhaltet folgende Punkte:

- ❖ Investitionsplanung
- ❖ Umsatzplanung
- ❖ Planrechnung
- ❖ Betriebsform

8. Energiekonzept

Das Energiekonzept für das Feriendorf wurde vom Radolfzeller Ingenieurbüro Hägele verfasst und ist im Anhang beigefügt.

9. Erschließung

❖ Das Ingenieurbüro Reckmann ist mit dieser Thematik beauftragt. Das erste Schreiben hierfür befindet sich im Anhang.

- Wasserversorgung und Entwässerung
- Kanalisation
- Gasleitungen bzw. Nahwärmeversorgung
- Fernwärmeversorgung
- DSL- Verlegung
- Strom – Verlegung

❖ Wege/Straßenführung Ferienanlage (siehe Skizze S. 2)

- Befahrbare Streckenabschnitte für Gäste mit Behinderungen und Instandhaltung Feriendorf
- Zu- und Durchfahrten für Lösch- und Rettungsfahrzeuge
- Fußwege zu den Häusern
- Fußweg vom Parkplatz zur westlichen Häusergruppe

10. Weitere Vorgehensweise/ Zeitschiene

- Finale Genehmigungen vor Projektstart
- Finanzierungsgespräche mit Kreditinstitut
- Gründung einer Besitzgesellschaft
- Bestellung der Ferienhäuser bzw. Umsetzung der Arbeiten auf dem Grundstück
- Konzeptumsetzung/ Start Feriendorf

11. Anlage

- Energiekonzept

Energiekonzept für das Feriendorf „Owingen“

Für die Wärmeversorgung des Feriendorfes „Owingen“ soll aufgrund seiner sehr guten Lage - mitten in der Natur - ein ganzheitliches Energiekonzept umgesetzt werden, das die natürlichen Ressourcen nutzt, ohne dabei maßgeblich in die Natur oder die Umgebung einzugreifen. Dabei sollen Primärenergien genutzt werden, die uns faktisch unendlich zur Verfügung stehen: Sonne und Luft.

Die Umsetzung des Konzeptes soll zusätzlich den Urlaubern die Möglichkeit geben, ebenso an diesen Energiequellen zu partizipieren, zum Beispiel zum Laden des E-Bikes

Außerdem hat dieses Konzept zusätzlich noch einen Vorbildcharakter, indem den Erholungsuchenden gezeigt wird, dass aus der Kombination von modernen Technologien mit den alten Primärenergien „Sonne und Luft“ ein komfortables Wohnklima geschaffen werden kann, das trotz der Umweltfreundlichkeit durch die Nutzung von erneuerbaren Energien keinen Komfortverzicht bedeutet!

Basis des Energiekonzeptes für die Wärmeversorgung ist die Nutzung von hochwertigen und modernen, kaskadierenden Luft-Wasser-Wärmepumpen. Dabei nutzen die Wärmepumpen Luft, die als Wärmequelle quasi unbegrenzt verfügbar ist und Wasser als Heizmedium für das angeschlossene Wärmeübergabesystem. Dabei soll in dem Projekt die Systemtemperatur des Wärmeübergabesystems so gering wie möglich geplant werden, damit ein möglichst hoher Wirkungsgrad der Wärmepumpe erreicht werden kann. Ein weiterer wichtiger Baustein für das Wohlbefinden der Feriendorfbesucher ist, dass die im Freien angeordneten Bauteile der Wärmeerzeugung (Wärmepumpen) den höchstmöglichen Schutz gegen Geräuschemissionen bieten. Daher sollen Wärmepumpen mit extrem leisen Ventilatoren zum Einsatz kommen, die außerdem durch modernste Inverter-Technologie individuelle Leistungsanpassungen ermöglichen und damit für einen optimalen Energieverbrauch und für einen möglichst effizienten Betrieb sorgen.

Für eine größtmögliche Autarkie vom Stromnetz und maximal möglichen ökologischen Nutzen, werden großflächige Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Gebäude montiert. Somit wird die zweite unbegrenzt zur Verfügung stehende Primärenergiequelle „Sonne“ für das Energiekonzept eingesetzt. Im Sinne des Klimaschutzes und der Energiewende sollte der Strom außerdem möglichst CO₂-neutral und soweit möglich, lokal auf dem Gelände des Feriendorfes gewonnen werden. Das bringt mehrere Vorteile mit sich:

Das bestehende Stromnetz wird damit entlastet und kann so noch weiteren dezentral erzeugten Strom aufnehmen. Während der sonnenreichen Tagesstunden kann die Energie in Form von Strom vom Feriendorfbesucher direkt benutzt werden und zeitgleich wird die Wärmeversorgung für Heizung und Warmwasser damit betrieben. Zusätzlich kann die PV-Anlage in das Mobilitätskonzept einbezogen werden, damit möglichst viel des produzierten Stromes selbst genutzt wird (z.B. E-Bikes). Das verbessert den ökologischen Nutzen und verbessert die Wirtschaftlichkeit der PV-Anlage. Da die Photovoltaik-Anlage besonders an sonnenreichen Tagen meist mehr produziert als abgenommen wird, sollen die PV-Überschüsse ggf. noch zusätzlich durch einen elektrischen Speicher nutzbar gemacht werden, um den Autarkiegrad möglichst groß zu halten. Mit einem Speicher kann auch nach Sonnenuntergang oder auch an Tagen mit weniger Sonnenstunden möglichst regenerativ erzeugter Strom verwendet werden. Ist der Speicher zu 100 % geladen und immer noch PV-Strom vorhanden, wird die Wärmepumpe „zwangseingeschaltet“ und „überfährt“ eingestellte Sollwerte im Heizwasser-Pufferspeicher oder im Trinkwasserspeicher und lagert so Wärme ein, die dann zu einem späteren Zeitpunkt, wenn kein regenerativer Strom zum Betrieb der Wärmepumpe zur Verfügung steht, dem Gebäude wieder zur Verfügung steht. Ziel dabei ist, eine zeitliche Entkopplung von Strom und Wärme zu schaffen. Sollte noch weiterer PV-Strom vorhanden sein, ist geplant, die in unmittelbarer Nähe, auf den eigenen Grundstücken befindlichen, bestehenden eigenem Gebäude mit diesem Strom zu versorgen. Geregelt wird dies alles über einen zentralen Energiemanager, der die Wärmepumpe und das PV-System möglichst effizient vernetzt.

Mit dieser Vorgehensweise kann der CO₂-frei erzeugte Strom mit dem höchsten Wirkungsgrad genutzt werden. Mit Hilfe von Berechnungen soll das System in der Planung so validiert werden, damit ein möglichst hoher Autarkiegrad erreicht wird. Aus einer bestimmten Anzahl von Ferienhäusern werden „Gebäudegruppen“ gebildet, die jeweils über eine eigene „Energieinsel“, d.h. über ein kleines Nahwärmenetz, mit Wärme versorgt werden. Über diese Gruppierung wird erreicht, den Vorteil von Nahwärmenetzen zu nutzen und dabei die Wärmeverluste der warmen Netze so gering wie möglich zu halten. Die Wärmeübergabe und Warmwasserbereitung findet dann dezentral in den jeweiligen Ferienhäusern statt.

Die Zimmer der Gebäude sollen mit Niedertemperatur-Fußbodenheizungen ausgestattet werden, die über jeweils eigene Raumtemperaturregler geregelt und angesteuert werden sollen.

Die dabei entstehenden drei Energieinseln werden dann wiederum zentral für jede Gebäudegruppe angeordnet. In diesen Energieinseln werden die Wärmepumpen und die dazu notwendige Peripherie untergebracht. Aufgrund der Versorgungssicherheit und der besseren Modulation sollen jeweils zwei Wärmepumpen als Kaskade miteinander verschalten werden. Die Energieinseln versorgen über ein Nahwärmenetz die einzelnen Gebäude mit Wärme zur Warmwasserversorgung und Beheizung der Gebäude.

Die auf den Dächern der Gebäude/Ferienhäuser befindlichen PV-Anlagen würden den Strom in diese Energieinseln – bedarfsgerecht gesteuert - zur Versorgung der Wärmepumpen liefern. Je nachdem, wie sich der Autarkiegrad nach den Berechnungen aufzeigt, werden die oben beschriebenen Stromspeicher installiert. Die Stromspeicher sollen dabei zentral angeordnet werden. Die Regelung für die Nutzung des über die PV-Anlagen erzeugten Stromes soll immer so erfolgen, dass zuerst der auf dem Gelände produzierte Strom vollständig in den Gebäuden bzw. auf dem Gelände verwendet wird, bevor Strom aus dem öffentlichen Netz bezogen werden soll.

Mit diesem Energiekonzept wird das Feriendorf nahezu CO₂-neutral betrieben und unterschreitet aktuell gültige und zukünftige Forderungen des GEG damit.

Aufgestellt Radolfzell im November 2023
IMH- Ingenieurbüro M.Hägele