Bau- und Nutzungsbeschreibung

stand 23.08.2022

Projekt **UFER 75**
Vermietung von 5 Tiny Ferienhäuser

Dr. Böhme Weg 1
24 814 Sehestedt,

Einleitung

Die TS1 GmbH entwickelt und errichtet auf dem Grundstück

Dr.Böhme Weg 1, in 24 814 Sehestedt

5 Kleinferienhäuser, um diese an Feriengäste zur Kurzzeitvermietung anzubieten.

Erläuterung der Betreiberstruktur

Als verantwortlicher Initiator dieses Ferienhausprojektes tritt die **TS1 GmbH** als haftende Gesellschafterin auf, und übernimmt die Rechte und Pflichten aus den vertraglichen Vereinbarungen.

Gesellschafter der TS1 GmbH sind die Herren Gerd Thode, Holger Petersen und Jan Karstens.

Die Gesellschaft hat für das Projekt den Projektnamen **UFER 75** gewählt, mit dem Hinweis auf den 75 ten Kanalkilometer, an welchem das Projekt realisiert wird und der Ort Sehestedt liegt.

Beschreibung der Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks

Bei dem zu bebauenden Grundstück handelt es sich um ein nach Süden ausgerichtetes , ca. 1.000 m 2 grosses Gelände. Das Grundstück fällt in Richtung Süden um ca. 1,00 m ab. Nördlich des Grundstücks verläuft die Hauptstrasse, im unteren südlichen Bereich ist das Grundstück begrenzt durch einen bewachsenen Erdwall. Der westliche Teil grenzt an das mit einem Einfamilienhaus bebaute Nachbargrundstück. Westlich grenzt das Grundstück an die Erschliessungsstrasse Dr. Böhme Weg.

Eigentümer des Grundstückes ist die Gemeinde Sehestedt, welche das Grundstück über 40 Jahre an die TS1 GmbH als Betreiber verpachtet.

Die Anordnung der Ferienhäuser auf dem Grundstück erfolgt auf sog. Plateaus um dem Hanggefälle gerecht zu werden.
Die jeweiligen Häuser werden auf dem Plateau mit einer Begrünung eingefasst, um das Haus als Einheit zu fassen. Die Höhenversatze (ca. 40 cm) werden mit natürlichen Einfassungen gesichert

Alle Gebäude sind mit Ihrer Fensterfront Richtung Nord- Ostsee- Kanal ausgerichtet um den Feriengästen den Blick auf die vorbeifahrenden Schiffen zu ermöglichen.

Der Hauptweg sowie die Zuwegungen zu den Ferienhäusern werden in sog. wassergebundener Tragschicht hergestellt um die Versiegelung möglichst gering zu halten, und um dem Areal eine möglichst naturnahe Anmutung zu geben.

Beschreibung der Gebäude hinsichtlich der Konstruktion

Decken / Böden und Wände der Ferienhäuser sind in Holzrahmenbauweise, mit innenliegender Dämmung ausgeführt. Als Innenwandverkleidung wird eine Holzverbundplatte verwendet. Als Aussenschalung wird das Haus mit einer Holzbrettkonstruktion als Deckschalung versehen. Die Flachdächer sind mit einer Folienabdichtung abgedichtet.

Aus Nachhaltigkeitsgründen und zum Schutz der Konstruktion werden die Häuser auf sog. Schraubfundamenten über OKT gegründet.
Diese Gründung erfolgt um die Versiegelung der natürlichen Flächen möglichst gering zu halten, und um eine permanente Luftzirkulation unter dem Fussboden zu gewährleisten.
Die Schraubfundamente sind komplett rückbaubar und wiederverwendbar und können nach Beendigung des Pachtverhältnisses ohne Rückstände im Boden zurückgebaut werden.

Die Fensterfassade ist als Fassadenelement mit eingebauter Hauseingangstür ausgeführt.

Die Ferienhäuser werden durch den Hersteller KODASEMA aus Estland hergestellt und über den deutschen Importeur , der SUNNHYTTA GmbH , schlüsselfertig geliefert und aufgestellt.

Die Fertigfussböden der Gebäude sind ca. 45 cm über dem jeweiligen OK Gelände geplant und werden über die stirnseitigen Terrassen erschlossen.

Die Wärmeversorgung erfolgt durch Infrarotheizkörpern welche unter der Decke montiert sind. Die dafür benötigte Stromversorgung wird in den Sommermonaten über eine PV Anlage welche auf dem Dach montiert ist gewährleistet. Die Warmwassererzeugung erfolgt über Durchlauferhitzer welche ebenfalls durch regenerativen Strom gespeist werden .

Die Entsorgung des Schmutzwassers wird über Grundleitungen an das öffentliche Netz angeschlossen.

Die Versorgung mit Wasser wird über das öffentliche Netzt sichergestellt.

Das Regenwasser wird auf dem Gelände über Mulden gesammelt und in die Rohrrigolenversickerung auf dem Grundstück geführt.
Sämtlicher Regenniederschlag wird somit auf dem Grundstück versickert.

Alle Ferienhäuser erhalten eine zentrale Be und Entlüftungsanlage, um den erforderlichen Luftaustausch im Gebäude sicherzustellen.

Beschreibung der Gebäude hinsichtlich der Nutzung

Die Anfahrt der Fahrradgäste, Fussgänger und mit PKW anreisenden Gästen erfolgt über die neue Erschliessungsstrasse, abgehend vom Dr. Böhme Weg.

Für die mit dem PKW anreisenden Gäste werden ausreichend Stellplätze in der Erschliessungsstrasse zur Verfügung gestellt, auf denen kostenfrei während des Aufenthalts geparkt werden kann.

Anreisende Gäste mit Fahrrädern können direkt an die Ferienhäuser fahren. Die Fahrräder können während des Aufenthaltes in eigens dafür vorgesehenen Fahrradboxen abschließbar abgestellt werden.

Es werden ausreichend Lademöglichkeiten für E-Bikes vorgesehen.

Eine Werkzeugbox mit gängigen Ersatzteilen für kleinere Reparaturen wird für die Gäste vorgehalten.

Die Entsorgung von Hausmüll erfolgt über Mülltonnen, welche in einer Einhausung zentral am Eingang des Areals positioniert sind.

Alle Häuser verfügen über ein hochwertiges Badezimmer mit Dusche und der Möglichkeit kleine Gerichte in der Einbauküche zu kochen. Die Küche ist ausgestattet mit einem Kühlschrank und einem Geschirrspüler.

Im Wohnzimmer werden ein TV Gerät und WIFI zur Verfügung stehen.

In dem sog. Servicegebäude werden die erforderlichen vorzuhaltenden Materialien wie Wäsche, Reinigungsmittel , Nachfüllmaterial etc. des Betreibers gelagert.

Beschreibung des Betreiberkonzeptes

Ufer 75, als nachhaltiges Ferienhausprojekt, wird Kurzurlauber, Fahrradfahrer und Wanderer als Hauptzielgruppe ansprechen.

Die Ferienhäuser bieten Schlafgelegenheiten für 2 Erwachsene im Kojenbett und der Möglichkeit einer zusätzlichen Übernachtungsmöglichkeit für Kinder bis 16 Jahre auf dem Schlafsofa.

Die aussergewöhnliche Raumhöhe von über 3,20 m lässt ein einmaliges Raumerlebnis geniessen. Der Blick auf die vorbeifahrenden Schiffe des Nord Ostsee Kanals durch das grosse Fensterelement ist ein Erlebnis für den Feriengast.

Aktuell befahren ca. 50.000 Fahrradfahrer pro Jahr den Nord Ostsee Kanal, wodurch eine hohe Nachfrage nach spannenden und hochwertigen Unterkünften erwartet wird.

Die Lage am Naturpark Hüttener Berge lädt zu weitläufigen und herrlichen Spaziergängen und Wanderungen ein.

Der zentrale Standort in Schleswig Holstein ist ein höchst geeigneter Startpunkt für Ausflüge an die touristischen Ausflugsziele im Norden.

Den Gästen wird eine Fahrradvermietung mit hochwertigen Velos angeboten.

Die Gäste sind eingeladen das Angebot des Imbisses am Kanal als direkte Nachbarn anzunehmen. Ein kleiner Laden versorgt die Gäste mit einer kleinen Auswahl an Dingen des täglichen Bedarfs. Ein Frühstücksangebot für die Gäste wird ebenfalls am Imbiss angeboten.

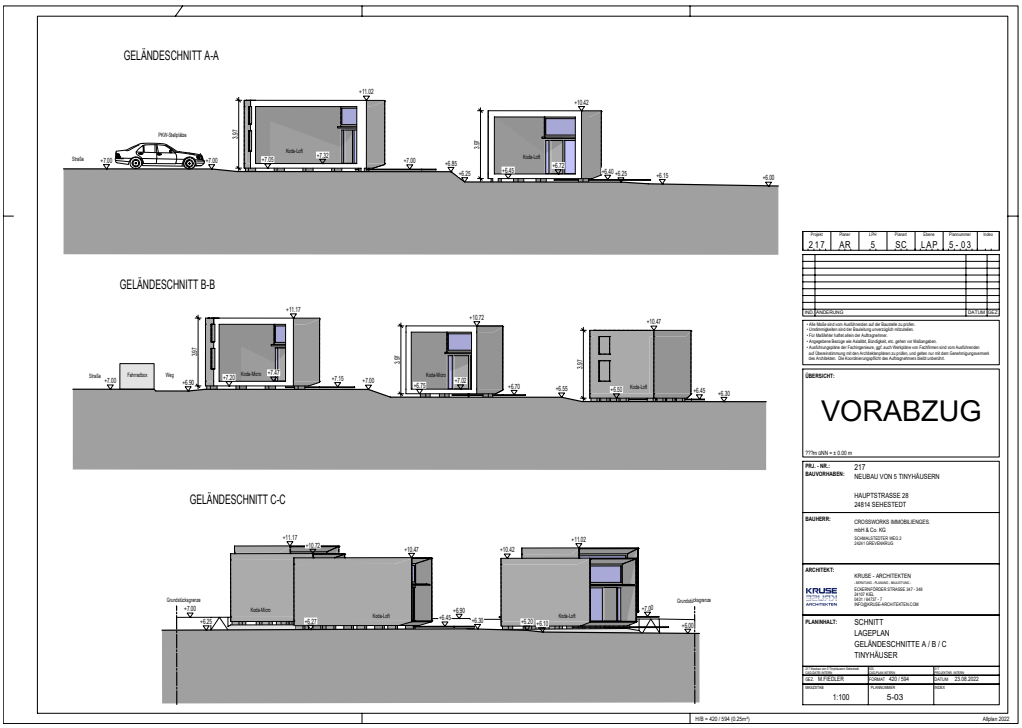
Die Buchung der Lofts wird über die gängigen Portale möglich sein.
Die Koordination der Buchungen wird durch den Betreiber und das Personal des benachbarten Imbiss am Kanal sichergestellt.

Im Übernachtungspreis ist die reine Beherbergung in einem KODA LOFT enthalten.
Den Gästen ist es möglich vorbereitete Wäschepakete hinzuzubuchen, in denen neben Bettwäsche auch Handtücher zur Verfügung gestellt werden können.
Zur Abreise wird eine Endreinigung vereinbart , welche jeweils einmalig zusätzlich zum Übernachtungspreis durch den Gast zu zahlen ist.

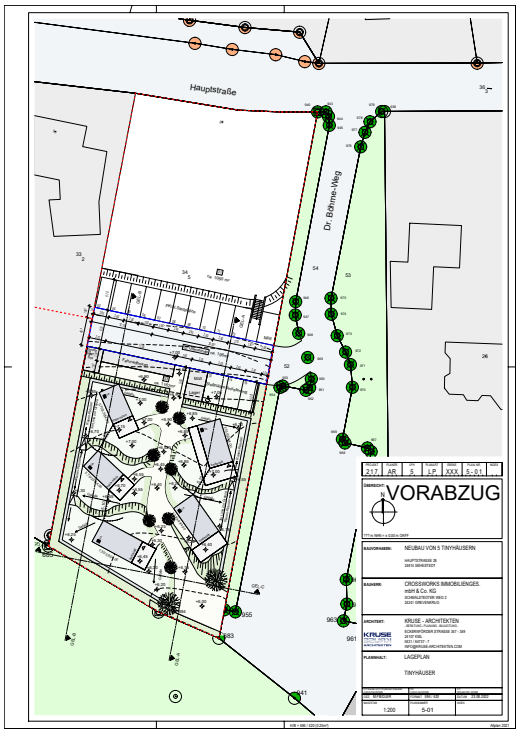
Die Koordination der Gästebetreuung und der Reinigung erfolgt durch den Imbiss am Kanal mit dem ein Servicevertrag abgeschlossen wird.

Für die Pflege der Gebäude und Aussenanlagen, sowie Schnee und Eisbeseitigung werden ebenfalls Serviceverträge abgeschlossen.

Ansichten KODA LOFT´s



Lageplan mit Höhenangaben



Impressionen Aussenansichten









Impressionen Innenansichten









