

EUTIN – Seeschloss am Kellersee

Betreiberkonzept:

Einleitung

Komplettlösungen werden von Anlegern bevorzugt! Ferienwohnungen und Ferienhäuser müssen auf die Bedürfnisse der Feriengäste abgestimmt und geschmackvoll möbliert und voll ausgestattet sein inkl. Küche und Einbauten. Nach Fertigstellung erwartet der Anleger, dass seine Ferienimmobilie über einen professionellen Betreiber/Vermieter sofort in die Ferienvermietung geht. Zugleich nutzen viele Eigentümer die Möglichkeit z.B. außerhalb der Saisonzeiten die Ferienwohnung bzw. das Ferienhaus zeitweilig für eigene Urlaubszwecke selbst zu nutzen.

Das Betreiberkonzept sieht vor, dass die Ferienapartments durch einen im „Ostseeraum“ bzw. in Schleswig-Holstein ansässigen Betreiber vermarktet werden. Dabei steht der Fokus auf der individuellen Betreuung der Eigentümer hochwertiger Ferienimmobilien sowie der werterhaltenden, zugleich aber auch lukrativen Vermarktung, Ihres Eigentums. Gleichzeitig steht eine hoch intensive Gästebetreuung mit größtmöglicher Gästezufriedenheit im Zentrum der Bemühungen.

Erfolgreiches Management und Langjährige Erfahrung

Als zukünftige Betreiber sind Firmen gefragt, die erfolgreich in der Führung, im Hotel-Marketing und der professionellen Verwaltung von Hotels/Ferienanlagen tätig sind. Anbieter wie Upstalsboom oder die Ostseeraum GbR werden seitens der Vorhabenträger frühzeitig angefragt und involviert. Das Konzept bietet seinen Gästen ein neues angenehmes, privates „Serviced Apartment“ Wohnambiente! Die modern ausgestatteten Ferien-Hotelapartments mit Blick auf den Kellersee sind keine üblichen Ferienapartments, sondern bieten privates, ausgesuchtes Wohn-Ambiente mit Balkon, Terrasse oder großzügiger Loggia. Die gemütlichen 2-, und 3-Zimmer-Apartments sind zeitgemäß möbliert und komplett löffelfertig ausgestattet inkl. Pantry-Küche (Kühlschrank, Herd, Mikrowelle, Spüle). Dazu kommen die üblichen Hotelannehmlichkeiten wie Rezeption und Service. Wenn der Gast nicht selbst kochen will, erwarten ihn das alteingesessene „Fissauer Fährhaus“ in unmittelbarer Nähe zu der Apartmentanlage. Alles ist auf eine individuelle Urlaubsgestaltung mit Wellness-Angeboten und Naturgenuss direkt am Kellersee ausgerichtet, mit herrlicher hoteleigener Liegewiese direkt am See, mit freiem Zugang zum Wasser. Diese neue lässig bequeme Form von „Hotel-Apartments“ mit privatem Ambiente wird international als Serviced-Apartments bezeichnet, die immer mehr bevorzugt gebucht werden.

Hotelneubauten großer bekannter Hotelketten Europas richten ihre neuen Hotels nach diesem Erfolgskonzept aus.

Ferienapartments Fissau/Kellersee

Die Gäste finden **bei 56 Einheiten** eine Auswahl verschiedener Suitentypen in zwei unterschiedlichen Häusern vor, ausgestattet mit Balkonen, Terrassen und größtenteils mit Seeblick. Hinzu kommt das umfangreiche Angebot einer großzügigen Saunalandschaft mit Ruhebereich sowie die gastronomischen Leistungen des „Fissauer Fährhauses“. Die Ferienapartments Fissau/Kellersee sollen auch außerhalb der Saisonzeiten in den Wintermonaten mit einer guten Belegung zu einer deutlichen Belebung des Standortes beitragen. Hierfür ist jedoch ein besonderes Engagement der Betreiber erforderlich, insbesondere durch außersaisonale Angebote und Attraktionen. Vorgesehen ist die Erarbeitung von Konzepten wie „Adventsmarkt“, „geführte Wanderungen und Radveranstaltungen in der Holsteinischen Schweiz“, Boots- und Kanuverleih, Stand-up-Paddling etc.

(Hierfür sollen lokal ansässige Partner gefunden und entsprechende Kooperationen eingegangen werden.)

Für die Mitarbeiter werden sechs Wohnungen im Mitarbeiterhaus zur Verfügung gestellt.

Im Außenbereich ist die Herstellung von vier bis fünf Ladeplätzen für Elektrofahrzeuge vorgesehen.

In Kooperation mit dem Restaurant „Fissauer Fährhaus“ besteht die Möglichkeit, den Gästen auf Wunsch einen hotelähnlichen Service anzubieten, einschließlich Frühstück im Apartment bzw. Frühstücksbuffet sowie Halb- oder Vollpension.



Zielgruppen

Junge, sportlich orientierte Paare, Familien mit Kindern oder auch die naturliebenden „Best Ager“ die Ruhe und Entschleunigung verbunden mit Hotel-Bequemlichkeiten/Service suchen. Auch Familien, Paare, Singles, Wochenendurlauber z.B. aus dem nahen Hamburg (nur ca. 1 Std. Pkw-Fahrzeit) werden außersaisonal dieses Angebot schätzen!

Dazu Natur-, Badegäste sowie sportliche Gäste für die zahlreichen Radwege in der Holsteinischen Schweiz und um den See. Aber auch Golfer und Tages-Hotelgäste. Durch das umfangreiche Angebot von Wellness- und gastronomischen Leistungen in Verbindung mit attraktivem Wohnraum in bester Lage, wird es möglich sein, mehrere Zielgruppen anzusprechen.

Aktivurlauber, Golfer und Reitsportgäste: Schönste Golfplätze liegen im Nahbereich, ebenso Reitställe, Bootsliegeplätze etc.

Klassische Hotel- und Feriengäste. Das Angebot: je nach Wunsch attraktive 2- oder 3-Zimmer-Suiten, einzigartige Lage direkt am Kellersee; große Seeblick-Suiten-Auswahl; gut sortierte Gastronomie; sowie zahlreiche Tiefgaragenstellplätze gepaart mit dem Konzept „Alles kann, nichts muss“ – d.h. von der Nutzung als Selbstversorger – Suite mit der Möglichkeit zur Zubuchung von klassischen Hotelserviceangeboten setzen Maßstäbe und werden selbst klassische Hotelgäste überzeugen.

Die Chance, dass durch aktive Vermarktung und gezieltes Marketing neue Gäste aus dem klassischen Hotelleriemarkt gewonnen werden ist ausgezeichnet und hat sich auch bereits bestätigt.

Marketing

Um diese interessanten Zielgruppen anzusprechen, werden umfangreiche Vertriebswege des jeweiligen Betreibers genutzt.

Das Betreiberkonzept sieht vor, dass über das vom Betreiber genutzte Buchungsportal, auch jedem Wohnungseigentümer für eigene Buchungen jederzeit Einsicht über den aktuellen Buchungsstand seiner Suite gewährleistet wird. Eigenbuchungen von Eigentümern sind jederzeit direkt über das eigene Buchungsportal bei Verfügbarkeit der Wohnung möglich.

Die Buchungsmöglichkeit über die relevanten Buchungsportale wie Booking.com, hrs, TUI Villas etc., künftig auch trivago, airbnb etc., sind selbstverständlich.

Das Projekt wird selbstverständlich auf Social-Media Portalen wie Facebook oder Instagram vermarktet.

Eine professionelle Pressearbeit wird über die eigene Pressereferentin des Betreibers sichergestellt.

Der Betreiber erstellt regelmäßig aktualisierte eigene Kataloge. Für die Ferienapartments in Fissau wird ein eigener Urlaubskatalog erstellt werden. In diesem Zusammenhang wird dann auch eine eigene Homepage mit Verlinkung zum Buchungsportal erstellt.

Regelmäßige Mailings/Newsletter an Auftraggeber/Wohnungseigentümer wie auch an Gäste sind heutzutage zur Kundenpflege und Kundenbindung eine absolute Selbstverständlichkeit.

Rezeption/Lobby

Zu einem ordentlichen und gästeorientierten Service gehört selbstverständlich eine regelmäßige und zuverlässige Besetzung der Rezeption von 08:00 Uhr bis 17:00 Uhr. Ebenso sollte es ankommenden Gästen wie auch Kurzbuchern/Spontanreisenden selbstverständlich möglich sein, an der Rezeption sowohl zu buchen als auch bar wie auch bargeldlos zahlen zu können.

Dependance Fahrradverleih an der Rezeption. Hier strebt der Vorhabenträger eine Zusammenarbeit mit örtlichen Unternehmen an.

Möblierung

Um einen gleichbleibend hohen Standard sicher zu stellen, wird ein einheitliches Möblierungskonzept erarbeitet. Alle Suiten werden in einer wertigen, modernen und zeitlosen Linie löffelfertig ausgestattet. Die Küche erhält einen Essplatz. Im Wohnbereich eine ausziehbare Couch, Sessel und Schreibtisch sowie großes TV-Gerät.

Die Schlafzimmer verfügen über große 2.10 m lange Boxspringbetten, ausreichend Stauraum und ebenfalls TV. Ein Zusammenspiel von Funktionalität mit robusten und pflegeleichten Oberflächen sowie einem hellen und freundlichen Design schaffen eine angenehme Atmosphäre für die unterschiedlichsten Wünsche und Erwartungen der Feriengäste. Gewünscht werden z.B. die digitale Anbindung per WLAN, eine geschmackvolle Möblierung und die Ausstattung mit modernen Geräten und kompletter Küche bzw. hochwertiger Pantryküche und Waschmaschine im Haus oder in der Ferienanlage.

Sauna

Der Saunabereich wird durch die Rezeption mit beaufsichtigt und unter weitestgehender Kontrolle gehalten werden.

Vermarktung

- einheitliches Vermarktungskonzept unter bekannter, professioneller Führung mit eingeführten „Branding“
- ganzjährig besetztes Büro mit Rezeption in Eutin/Fissau
- Zentrale, professionelle Vermarktung
- die Präsenz Ihrer Ferienwohnung auf Online Portalen (Homepage)
- Bewerbung der Wohnungen für die Ferienvermietung
- Zeitungsinserate, Internetpräsentation, Prospektvergabe vor Ort und Versandt auf Anfrage
- Werbung mit Flyern und Katalogen vor Ort wie auch Versand
- Fertigung von Aktionsflyern
- stetiger Auftritt im Gastgeberverzeichnis
- Repräsentation der Ferienwohnungen auch über angeschlossenen Agenturen

Gäste- & Eigentümerbetreuung

- Buchungen übers Internet für alle Feriengäste und andere Agenturen jederzeit möglich
- Beratung der Feriengäste vor Ort, per Telefon und per E-Mail
- Angebotserstellung und Vertragsabschluss mit den Gästen
- Tägliche An- und Abreise möglich
- Buchungsmöglichkeiten: persönlich vor Ort, per Telefon, per E-Mail oder über die Internetportale
- Gästeempfang und die Verabschiedung inklusiver Schlüsselausgabe und Schlüsselrückgabe in Agenturbüro/Rezeption
- Persönliche Betreuung und Beratung der Gäste für den gesamten Urlaubsaufenthalt vor Ort
- 24 Stunden-Notfall-Service für Gäste vor Ort
- Übernahme und Kontrolle der Mietzahlungen
- Quartalsabrechnungen mit dem Eigentümern

Serviceleistungen

- Organisation und Durchführung der Endreinigungen inklusive stichpunktartiger Nachkontrollen
- Organisation und Durchführung des Wäscheservice
- Zentraler Grün-Pflegedienst/Gärtnerei für alle Grundstücke sowie die gemeinschaftlichen Freiflächen
- Organisation und Durchführung der jährlich anfallenden Grundreinigungen
- Sportanimation für Erwachsene wie geführte Radtouren, Ernährungsseminare, Sportanimation, geführte Naturerkundungen/Wanderungen
- Durchführung von Kleinreparaturen und Neuanschaffungen bei Bedarf
- Lüftungsservice (November – April) in eventuell nicht belegten Apartments
- Verleih von Kinderreisebetten / Kinderhochstühlen
- Möblierungskonzept zur Gewährleistung einer einheitlich hochwertigen Ausstattung
- Kanu-/Bootsverleih, Fahrradverleih in Zusammenarbeit mit örtlichen Anbietern.

Hamburg, 02. Januar 2024, **ergänzt am 26.01.2026**
hkt architekten