

Ferienhaus-Siedlung am Katinger Watt

Projektbeschreibung / Konzeptionierung

Die Familie Schauer lebt seit Anfang der 80er-Jahre in der Dorfstraße 13 in Kating und betrieb dort einen Bauernhof. Aufgrund fehlender Nachfolge wurde die aktive Viehwirtschaft eingestellt und in 2012 eine Kooperation mit einem benachbarten Biogasbauern begonnen. Es besteht weiterhin keine aktive Viehwirtschaft mehr auf dem Hof und die Gebäude sind größtenteils verpachtet oder privat genutzt. Im Herbst 2019 reifte die Idee ein Ferienhausprojekt in Hofnähe zu konzeptionieren. Seitdem wurden von der Familie bereits sehr ergiebige Gespräche mit Experten aus dem Bereich Baugebietsplanung, Bauplanung, Bauausführung, Fremdenverkehr und Ferienhausvermittlung geführt und man hat bereits sehr viele regionale Experten auf diesem Gebiet für das Projekt gewinnen können. Projektleitung und –ausführung bleibt aber weiterhin ausschließlich in der Hand der Familie Schauer.

Das Konzept greift die idyllische Einzellage von Kating als Dorf auf und aufgrund der Randlage und fußläufiger Nähe zum Deich und dem dahinter befindlichen Katinger Watt soll hier ein Refugium der naturverbundenen Entspannung, Ruhe, Erholung und Entschleunigung entstehen.

Da das Konzept des naturnahen und nachhaltigen Tourismus auch in der Tourismusstrategie des Landes Schleswig-Holstein (unter der Dachmarke „der echte Norden“ und „Glück hoch n“) oft wiederfindet und sich bei der Zielgruppendefinition des Urlaubers in unserem Land als erste Priorität Natururlauber, Familien und Entschleuniger wiederfinden, denken wir dass wir mit dem Projekt auch den aktuellen Zeitgeist treffen können. Im Fokus der geplanten Ferienhaussiedlung steht soweit wie wirtschaftlich möglich nachhaltige Ferienimmobilien zu erstellen. Wir sind der Meinung sind, dass die Gäste (vor allem die Generation Z) Nachhaltigkeit im Urlaub mehr und mehr in ihre Urlaubsentscheidung mit einfließen lassen werden.

Auch zur Stadtentwicklung und dem publizierten Leitbild 2030 von Tönning könnte unser Projekt ein Stückweit beitragen, da laut diesen Informationen die Weiterentwicklung des Tourismusstandortes Tönning stark im Fokus der Politik steht und es eine derartige Vorhabenskonzeptionierung bislang im Stadtgebiet noch nicht vorhanden ist. Frei nach dem Leitspruch im Leitbild: „bodenständig und weltoffen“. Im Leitbild der Stadt steht als Zieldefinition, dass man dem Gast als überschaubarer Ort ohne Trubel, einen Ort der Erholung verspricht und dass man dieses durch Alleinstellungsmerkmale herausarbeiten und die Stadt damit präsentieren sollte. Durch diese klare Definition erhöht man auch die Förderung der Identifikation der Tönninger Bürgerinnen und Bürger mit den „reizvollen Ecken“ des Ortes und damit auch die Bereitschaft zu Engagement und Bürgerbeteiligung. Auch durch Tönning Nationalpark-Partnerschaft und die dadurch flankierte Außenwirkung einer nachhaltigen und umweltbewussten Gemeinde ist eine nachhaltige Ferienhaussiedlung sehr passend und authentisch für den Ort.

Der Standort für die geplante Ferienhaussiedlung ist eine ca. 1,3 ha große Fläche südlich angrenzend zum Hof am Dorfrand in Deichnähe, fußläufig zum Katinger Watt. Durch die von Norden und Westen geschützte Lage durch die Hof-Warft ist der Standort gerade bei dem häufig auftretenden starken Westwinden ideal. Es soll auf dieser Fläche, die sich im Eigentum der neu gegründeten Schauer-Warft

GmbH befindet, eine Ferienhaus-Siedlung mit 21 Ferienhäusern rund um eine innenliegende Gemeinschaftsaktivitäts-Fläche („sog. Marktplatzprinzip“) entstehen.

Es werden 4 verschiedene aber artverwandte und optisch zueinander passende Einzel-Holz Häuser mit ca. 70 bis 110 qm Wohnfläche entstehen, die auf durch heimische Heckenpflanzen optisch aber nicht rechtlich getrennten Grundstücken entstehen. Die Häuser werden nachhaltig konzipiert und gebaut. Ca. 3/4 des Hausbestandes wird in ebenerdiger Bauweise mit flachen Dachneigungen entstehen, so dass alle Dächer begrünt werden und sich so in die natürliche Umgebung von Deich, Bäumen und Wiesen integrieren. Neben der natürlichen Trennung der Häuser durch heimische Büsche und Hecken, werden weitere Bäume, Hecken, Beete und weitere Grünflächen in dem Areal angelegt. Die Zufahrt wird über den bereits vorhandenen Privatweg auf den Hof erschlossen. Hier ist auch ein grundbuchlich abgesichertes Wegerecht beantragt worden.

Durch die Kooperation mit dem benachbarten Biogasbetrieb wurde bereits geklärt, dass ein Anschluss an das Fernwärmenetz möglich wäre. Durch diesen Umstand und das Vorhandensein von im Eigentum befindlichen Gräben nebst einer Pumpstation auf dem Grundstück ist die Erschließung vergleichsweise günstig. Durch die begrünter Dächer und die großen Gräben ist auch ein vernünftiges und gesetzeskonformes Regenwasser- und Versickerungskonzept möglich.

Die weitere Integrierung der vorhandenen Gebäude des angrenzenden Hofes auf dem die Familie Schauer auch weiterhin wohnen bleiben wird ist ebenfalls konzeptionell geplant. Es müssen daher keine weiteren Verwaltungs- oder Lagergebäude errichtet werden und der vorhandene Gebäudebestand auf dem Hof hätte eine zukunftssträchtige Verwendung. Es wird auch im Sinne der Nachhaltigkeit sehr darauf geachtet, so wenig Flächen wie möglich, aber so viel Fläche wie nötig zu versiegeln. Weitere Ausgleichsmaßnahmen können in Planung des Konzeptes mit einfließen.

Bei der Ausgestaltung der innenliegenden Gemeinschaftsfläche sind noch mehrere Nutzungskonzepte im Reifeprozess. Es ist aber eine Outdoor-Spielfläche für die Familien angedacht (Spielplatz, eingezäuntes Fußball-, Handball- und Basketballfeld, Grillplatz, Pavillon). Die Nutzung der im Süden des Hofes befindlichen Scheune könnte ggf. neben des Wäschelagers, der Gartenpflege- und einer möglichen Hausmeisterwohnung und -lagers zu einer Indoor-Spielscheune geändert werden. Auch hier sind die Entstehungsprozesse noch voll im Gange. Die zur Ganzheitlichkeit des Urlaubserlebnisses aus Sicht des Gastes notwendigen Bereiche wie Gästewechsel, Frühstücksdienst, Reinigung, Grünpflege, Abfall, Hausmeisterdienst, Marketing, und Verwaltung, wird durch die familienbestimmte Betreibergesellschaft mit Lea Schauer als hauptberuflich tätige Geschäftsführerin und unter Hinzuziehung von renommierten regionalen Dienstleistern erfolgen. Auch eine Beteiligung von Katinger Anwohnern würde sehr begrüßt werden um die anfallenden Arbeiten und dessen Wertschöpfung möglichst im Dorf / in der Kommune zu lassen. Mit einigen bereits bestehenden Unternehmern in Kating wurde bereits Kontakt aufgenommen um eine Kooperation zu verankern (z.B. Grünkonzept- und Grünpflege oder handwerkliche Tätigkeiten).

Die Zielgruppe an die sich die Ferienhaus-Siedlung wendet sind Feriengäste aus dem urbanen Bereich, die Erholung an der nordfriesischen Küste suchen. Die Häuser sind aufgrund von jahrelangen Erfahrungen des Ferienhaustourismus an der nordfriesischen Nordsee konzipiert und spiegeln hier den Bedarf des Gastes wieder. Es werden Familien genauso wie Pärchen oder sonstige Urlaubsgruppen bis zu 6 Personen angesprochen, die naturnahen und entspannten Urlaub in unserer Heimat erleben möchten. Es wird aber auch auf den auf Eiderstedt hoch frequentierten Radtourismus geachtet und ebenfalls dass das Areal und die Häuser hundefreundlich ist. Die fußläufige Nähe zum Deich und zum Katinger Watt und die räumliche Nähe zur Nordsee und Eider laden zum erholsamen Spaziergang und Fahrradfahren ein. Durch die Nähe zur Stadt Tönning oder dem touristischen Hotspot St. Peter Ording kann der Gast aber auch den Erlebnistourismus der Region wahrnehmen. Daher ist der Standort Kating ideal und durch die Randlage der

Ferienhaussiedlung im Dorf werden die festen Anwohner der Wohngebiete nur im geringen Maße durch den aufkommenden Gästewechsel gestört (die Erweiterung des neuen Wohngebietes wird auf der anderen Seite des Dorfes geplant). So entsteht auch keine interne Konkurrenz zur Wohnraumschaffung mit der Stadt Tönning. Als Planungsbüro für die Bauleitplanung haben wir das renommierte Planungsbüro Sven Methner für das Projekt gewinnen können, der auch schon mehrere Projekte auf Eiderstedt und speziell für die Stadt Tönning erfolgreich realisieren konnte und daher mit den örtlichen Gegebenheiten und den daraus ergebenden Aufgabengebiet gut vertraut ist.

Es ist uns ein großes Augenmerk und eine der Hauptmotivationen, dass das Feriendorf von Katingern für Katinger errichtet wird. Es besteht keinesfalls die Absicht fremde Investoren zu integrieren und auch keines der Häuser zu veräußern. Auch wird es keine Veräußerung an Zweitwohnungsbesitzer geben. Es soll eine touristisch attraktive Region für Kating/Tönning/Eiderstedt entstehen und damit soll auch die touristische Wirtschaft im Dorf gestärkt werden (wie z.B. Gastronomie, Dorfladen, Veranstaltungen, sonstige Dienstleistungen (Fahrradverleih, Reinigungsdienst)). Somit kann die gesamte Dorfgemeinschaft an dem erhöhten Gästeaufkommen partizipieren und weitere Entwicklungsmöglichkeiten im Dorf in naher Zukunft gehoben werden. Eine vergleichbare Ansiedlung von Ferienhäusern mit einem derartigen Konzept gibt es bislang in der Stadt Tönning noch nicht und würde das touristische Portfolio des Standortes Tönning sinnvoll erweitern. Das Konzept ist aus unserer Sicht absolut zukunftssträchtig und durch die steigenden Zahlen der Feriengäste in Nordfriesland auch in Zahlen belegt. Die Familie Schauer ist als direkte Anwohner an die Siedlung in der Lage das Management professionell und nachhaltig auszuführen. Außerdem kann man aus der langjährigen regionalen Verbundenheit und dem daraus resultierenden regionalen Netzwerk viele Möglichkeiten zur Projektverwirklichung und dem Betrieb ausschöpfen und wird sich hochmotiviert für dieses Projekt einsetzen.

Kating, 06.09.2021

Gez. Schauer-Warft GmbH

Geschäftsführerin Lea Schauer