

2. Interessenbekundung

**HOTEL
AM KURPARK**
METTLACH-ORSCHOLZ





Projektentwicklung & Planung

KAISER
PROJEKT

KAISER
BAUUNTERNEHMUNG
ZIMMEREI
BEDACHUNG

Bauleistung & Ausführung

Kaiser GmbH & Co. KG

- Bauunternehmung
- Zimmerei
- Bedachung
- SF-Bau
- Bauträgertätigkeiten mit Rohbau inkl. Gebäudehülle

Kaiser Projekt UG (haftungsbeschränkt)

Geschäftsführer Jörg Kaiser und Marc Kaiser

Übernahme Tätigkeiten der Kaiser GmbH ab 2017:

- **Projektentwicklung**
- **Ingenieurleistung**
- **Bauleitung**
- **Baubetreuung**
- **Innenausbau**

Komplementärin:

Günther Kaiser Geschäftsführungs-GmbH
Geschäftsführer Jörg Kaiser und Marc Kaiser

Kommanditistin:

Kaiser GmbH

- 1998–2014 Günther Kaiser GmbH, Sitz Merzig, Geschäftsführer bis 2013 Günther Kaiser
- bis 1998 Herstellung und Vertrieb von Holz- und Betonfertigteil
- 1998–2010 Ingenieurbüro für Statik
- 2010–2013 zusätzl. Baumaschinenverleih, Bauleitung, Baubetreuung, Innenausbau
- 2013 Umfirmierung zur Kaiser GmbH und Sitzverlegung nach Kaiserslautern, Geschäftsführer Jörg Kaiser und Marc Kaiser
- 2018 Umfirmierung zur Kaiser GmbH Vermögensverwaltung, Sitzverlegung nach Beckingen, Geschäftsführer Jörg Kaiser und Marc Kaiser



Projektmanagement & Planung

Kaiser Projekt ist eine Gesellschaft für Projektentwicklung, Bauleitung, Bauüberwachung und Ingenieurleistungen wie z. B. Planungsleistungen und Statik. Unser Partner-Netzwerk für Architektur, Immobilienvermarktung und Investoren rundet das Leistungsspektrum kompetent ab.

Die verantwortlichen Geschäftsführern Jörg Kaiser und Marc Kaiser sind gelernte Zimmerer und Bauingenieure im konstruktiven Ingenieurbau.

Die Kaiser Projekt ist ein Tochterunternehmen der Günther Kaiser GmbH & Co. KG.

Zusatzqualifikationen Jörg Kaiser:

- Ingenieurkammer mit der Standsicherheitsnummer SN-130/97
- Fachkraft für Arbeitssicherheit
- Befähigte Personen für Einblasdämmungen

Zusatzqualifikationen Marc Kaiser:

- Fachkraft Dämmtechnik, Holzbau, Ausbau & Modernisierung
- Technischer Betriebswirt TÜV-Akademie
- Fachkraft für Arbeitssicherheit
- Befähigte Personen für Einblasdämmungen

345

Wohneinheiten

76

Jahre
Bauerfahrung

25

Mitarbeiter

4

Millionen €
Umsatz/Jahr



Ausführung

Die Günther Kaiser GmbH & Co KG ist im allgemeinen Hochbau und Holzbau tätig.

Das Familienunternehmen wird in dritter Generation von Dipl.-Ing. (FH) Jörg Kaiser und Dipl.-Ing. (FH) Marc Kaiser geleitet.

Mit über 25 Mitarbeitern werden alle Leistungen im Maurer-, Betonbau-, Zimmerer-, Dachdecker- und Klempnergewerk erbracht.

Darüber hinaus bauen wir Schlüsselfertig und sind als Bauträger tätig.

Projektpartner

Architektur mit wirtschaftlichem, sozialem und emotionalem Engagement.

Leidenschaft für Gemeinsinn und Verantwortung für die gebaute und die natürliche Umwelt.



Die vorhandene touristische Infrastruktur und der vorhandene Kurbetrieb zieht vorwiegend Tagesausflügler in die Gemeinde Orscholz. Diese Tagesgäste möchten wir zu Übernachtungen animieren.



Für unser **Hotelkonzept** sprechen wir folgende Zielgruppen an

- **Tagesausflügler**
- **Besucher von Kurgästen**
- **Rad- und Wandergruppen**
- **Vereinsausflüge**
- **Schulusflüge und Ferienfreizeit**
- **Firmenevent/Firmenschulungen**
- **Menschen mit Handicap**

Dazu werden wir günstige und kleine aber auch erlebnisreiche Übernachtungsmöglichkeiten für Naturbewusste, Wanderer, Radfahrer und Kurgastbesucher anbieten. Weiterhin möchten wir Familien zu einem mehrtägigen Urlaub ansprechen. Dazu werden die Stelzenbaumhäuser familiengerecht mit Pantryküche ausgestattet und bieten so den Flair eines Ferienparks an.

Wir haben daher unser Konzept für das geplante Hotel auf zwei Schwerpunkte gelegt

- **Themen-/Erlebnishotel**
- **Inklusion**



Für das **Themen- und Erlebnishotel** möchten wir den touristischen Schwerpunkt der Gemeinde wie Biken, Wandern, Aussicht, Wald sowie Baumwipfel aufgreifen und in das Hotelkonzept einbringen.

Hierzu wird das klassische Hotelgebäude um Stelzenhäuser und Röhrengelände ergänzt.

Diese solitären Gebäude werden behutsam in den Waldbestand eingefügt und über Stege miteinander verbunden und bieten erlebnisreiche Ausblicke und naturnahe Umgebung. So orientieren wir uns an die vorhandenen touristischen Highlights der Gemeinde, wie der Baumwipfelpfad, Aussichtspunkt „Cloef“, Wanderpfade und Waldbestand.

Um den naturnahen Charakter erlebbar zu machen, wird der **Baustoff Holz** nicht nur in der Baukonstruktion sondern auch in den sichtbaren Flächen wie Fassaden, Wand- sowie Deckenflächen eingebunden.

Glamping Resorts Biosphäre Bliesgau



Märchenhäuser
Campingplatz Bostalsee





**Resort Baumgeflüster,
Niedersachsen**



**Baumhotel
Robins Nest,
Hessen**



**Baumhaushotel
Seemühle,
Bayern**



**Elbinselhof Krautland,
Niedersachsen**



**Baumhaus
Lodge,
Österreich**



Unter **Inklusion** verstehen wir nicht nur den behinderten gerechten Ausbau des Hotels, sondern auch die Integration von Mitarbeitern mit Handicap. Durch dieses Konzept wird eine angenehme Atmosphäre auf Augenhöhe unten diesen Menschen gefördert. Hierzu haben wir schon erste Gespräche mit den Westeifel|Werken aufgenommen. Diese betreiben bereits seit ca. 10 Jahren erfolgreich das euvea Freizeit- und Tagungshotel gGmbH in Neuerburg.

Um auch **schwerstbehinderten Menschen**, welche auf Pflegepersonal angewiesen sind, die Nutz- und Erlebbarkeit touristischer Angebote anzubieten, werden einige Zimmer mit separaten Schlafzimmer und den notwendigen Ausstattungen, wie höhenverstellbare Betten, Waschtische etc. geplant.

Mit diesen Maßnahmen wird das Hotel dann auch nach den Qualitätskriterien zur Barrierefreiheit, die vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie aufgestellt und gefördert werden, geplant und möglichst auch zertifiziert. Der Betreiber wird Personal zu „Barrierefreiheit als Qualitäts- und Komfortmerkmal“ schulen lassen. Dies schafft die Voraussetzung im Portal **„Reisen für Alle | Deutschland-barrierefrei-erleben.de“** des Deutschen Seminar für Tourismus DSFT Berlin e.V. geführt zu werden



Zum Hotelkonzept gehört weiterhin sich als **Event- und Tagungshotel** zu etablieren. Deshalb soll die vorhandene umliegende Infrastruktur mitgenutzt werden kann. Hierdurch müssen keine konkurrierende Räumlichkeiten und damit keine unnötige Flächen verbaut werden. So sollen diese sich vielmehr ergänzen und zu mehr Auslastung führen.

Das betrifft nachfolgende Räumlichkeiten:

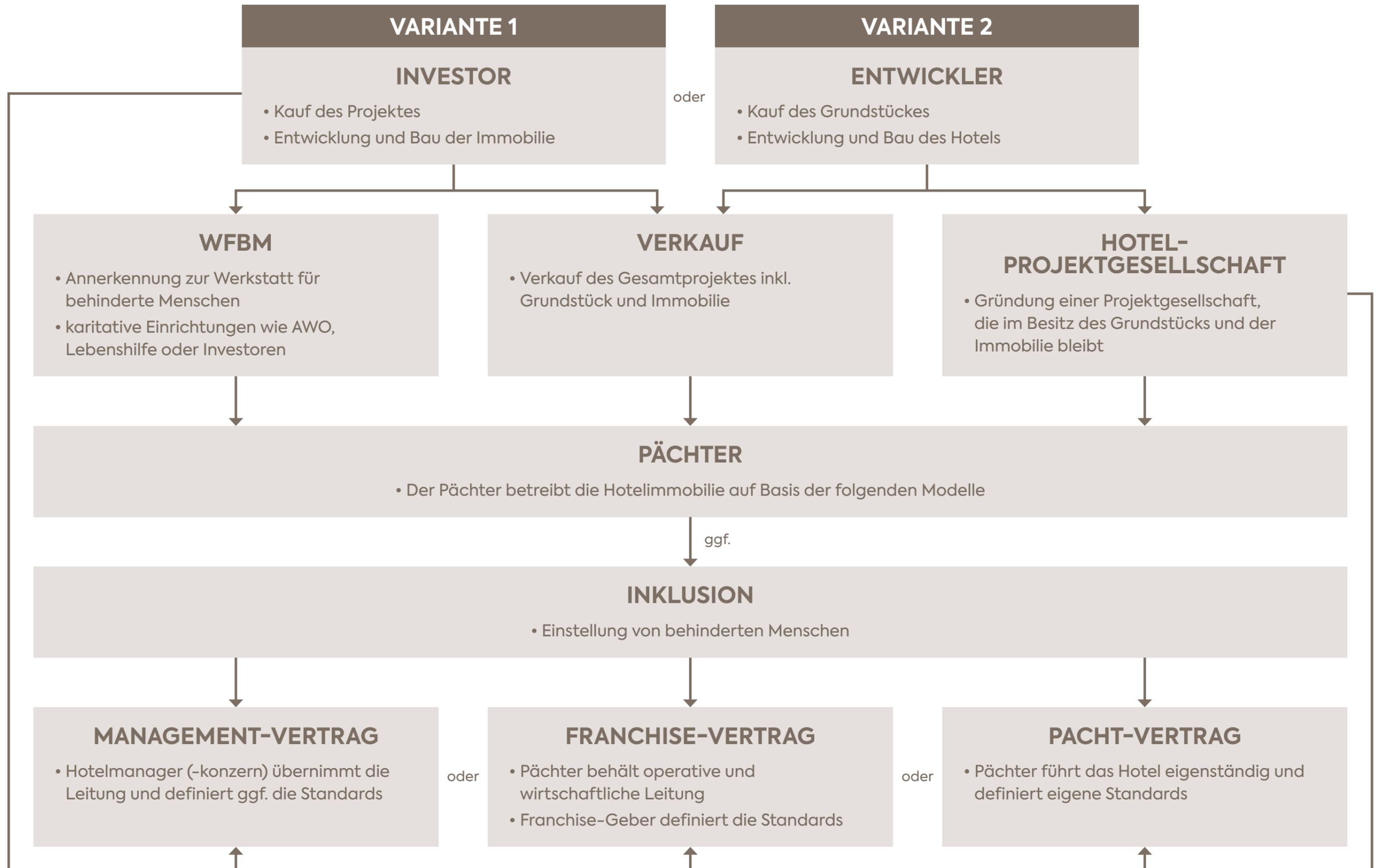
- Verzicht auf Seminarräume, da im Cloef Atrium schon vorhanden
- Verzicht auf ein Restaurant
- Verzicht auf Veranstaltungsräume für Hochzeiten, Geburtstage etc.
- Angebot des Hotels begrenzt sich auf Frühstück

Wir möchten zur Führung des **Hotelbetriebes** nach Möglichkeit mit einer Trägergesellschaft in Verbindung treten. Es besteht alternativ Kontakt zu privaten Betreibern. In der jetzigen Phase der Projektierung können noch keine konkreten Aussagen zu Investoren/Pächter getroffen werden.

Um das Konzept erfolgreich umzusetzen und zu betreiben, müssen **Betreiber und Gemeinde** eng zusammenarbeiten und fehlende Infrastrukturen erarbeiten und umsetzen, z. B.

- E-Mobilität wegen fehlender ÖPNV auch mit Nachbargemeinden wie Saarburg und Merzig
 - Ausbau und Umbau der Infrastruktur nach den o. g. Anforderungen „Reisen für Alle“
- Somit erzielt das Hotel und besonders auch die Gemeinde ein Alleinstellungsmerkmal und einen positiven Imagegewinn.







Nachfolgend erhalten sie eine grobe Einschätzung über den Ablauf von der Projektierung bis zur Inbetriebnahme.

Ende 2018
Zusage der Gemeinde zur Projektierung eines Hotels



Ende 2020
Einreichung Bauantrag



Ende 2021
Beginn Baumaßnahme



In 2023
Inbetriebnahme

1. Investoren/Betreiberauswahl

Zum Akquirieren des Betreibers der ggf. auch als Investor auftreten kann wird ein Zeitraum von 0,5 – 1 Jahr kalkuliert.

2. Planung

Die Bauantragsplanung und Kostenschätzung benötigt in Folge der Anforderungen für die Barrierefreiheit und der Stelzenhäuser sowie der vorläufigen Prüfung zur Zertifizierung eine Planungszeit von 0,5 bis 1 Jahr

3. Finanzierung

Verhandlungsphase mit Trägergesellschaft/privaten Betreiber über Gründung einer Betreibergesellschaft für das Hotel und über Aufstellung der Finanzierung wird eine Zeit von 1- 1,5 Jahre veranschlagt. Diese läuft ggf. parallel zu Ziffer 1 und 2.

4. Bauantrag

Für die Erstellung und Einreichung der Bauantragsunterlagen wird etwa 3-6 Monate benötigt.
Die Genehmigung des Bauantrages obliegt der Gemeinde und auf Grund des bereits bestehenden Bebauungsplanes auf 3-6 Monate geschätzt.

5. Werkplanung und Bauausführung

Die Werkplanung und Prüfung durch die verschiedenen Behörden und am Bau Beteiligten wird wiederum eine Dauer von 3-9 Monate beanspruchen.
Die Bauausführung wird auf ca. 1,5 -2 Jahre geschätzt

6. Inbetriebnahme

Eine Inbetriebnahme kann innerhalb 3-5 Jahre realisiert werden.



1. Erbbaurecht

Als Alternative eines Kaufpreisgebotes zum Erwerb des Grundstückes möchten wir gerne ein Erbbaurecht vorschlagen.

Hiermit würde die Gemeinde Eigentümer des Grundstückes bleiben und die Nachnutzung beim Scheitern erleichtern. Desweiteren erhält die Gemeinde eine stete Pacht, welche sich langfristig positiver im Haushaltsetat niederschreibt als eine einmalige Zahlung infolge der Grundstücksveräußerung.

Die Höhe der Erbbaupacht ist zu verhandeln und richtet sich an die Bodenrichtwerte. Ein erstes Pachtangebot für gewerbliche Nutzung wäre somit **ca. 2,5 % Pachtzins** von der bebaubaren und nutzbaren Grundstücksfläche.

2. Grundstückserwerb

Unser Kaufpreisangebot richtet sich nach dem Bodenrichtwert der Umgebung: 70-90 €/qm.

3. Nachnutzung

Die Stelzenhäuser und Rohrgebäude sind ohne weiteres rückbaubar und an einem anderen Ort wiederverwendbar z. B.

- Kiosk
- Imbiss
- Wärter-/Eingangshäuser

Durch die modulare Holzbauweise ist eine Änderung der Raumlösungen unproblematisch.

Das Hotel kann z. B. umgenutzt werden zu

- Bürogebäude oder als Gründerzentrum
- Gesundheitszentrum: Praxen, Fitness Studio, Gymnastik-/Sportsaal
- Gemeindehaus: VHS-Kurse, Ausstellungen, Bibliothek
- Gewerbliche Nutzung: Café, Verkaufsläden
- Schullandheim/Jugendherberge
- Pflege- oder Seniorenheim



**Wohnpark „Ebertstraße/Beilsteinstraße“
Abbruch Siedlungshäuser mit Erschließung und
Neubau von 76 WE als DHH und EFH**

Projektierung, Erschließung und Ausführung
67657 Kaiserslautern
Bauträger: Günther Kaiser GmbH & Co. KG



**„Kittelberger Straße“
Entwicklung einer Industriefläche zum
Wohngebiet**

Erschließung und Neubau von 56 WE als DHH und RH, Projektierung,
Planung, Erschließung und Ausführung, 67663 Kaiserslautern
Bauträger: Kaiser GmbH & Co KG



**„Wohnen am Betzenberg“
Entwicklung einer Industriefläche zum
Wohngebiet**

Erschließung und Neubau von 58 WE als DHH und RH
Projektierung, Erstellung B-Plan, Planung, Erschließung und
Ausführung
67663 Kaiserslautern
Bauträger: Günther Kaiser GmbH & Co. KG
Innenausbau: Kaiser Projekt



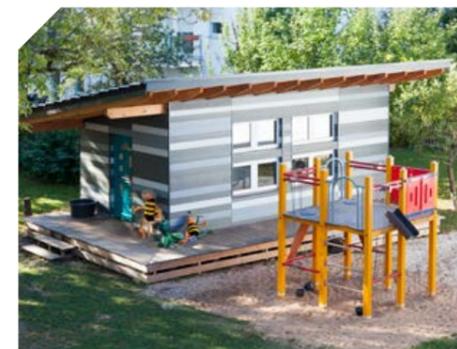
**Neubau der naturwissenschaftlichen Räume
des techn.-wissenschaftl. Gymnasium**

Generalübernehmerleistung ab Lph 5-9 nach öffentlicher
Funktionalausschreibung Einschl. der schlüsselfertigen Erstellung
der FGTS sowie Umbaumaßnahmen im Erschließungsbereich, 66793
Dillingen
SF-Bau: Günther Kaiser GmbH & Co. KG



**Neubau der freiwilligen Ganztagsbetreuung der
ERS Johannes Gutenberg**

Generalübernehmerleistung ab Lph 5-9 nach öffentlicher
Funktionalausschreibung einschl. der schlüsselfertigen Erstellung
der FGTS sowie Umbaumaßnahmen im Erschließungsbereich, 66773
Schwalbach
SF-Bau: Günther Kaiser GmbH & Co. KG



Neubau Kreativhaus Kita Schwemlingen

Projektierung, Akquise Materialspenden, Planung und Ausführung
mit Hilfe von Eltern als soziales Engagement, 66663 Schwemlingen
SF-Bau: Günther Kaiser GmbH & Co. KG in Partnerschaft
mit Kaiser Projekt und weiteren 16 Sponsoren



Stadt Kaiserslautern
Entwicklung eines urbanen innerstädtischen Quartiers

Burgstraße | Meuthstraße | Lauterstraße
 67657 Kaiserslautern
 Bewerber: Kaiser Projekt in Partnerschaft
 mit Schnitzer/Heinrich Architekten
 Einreichung: 28.06.2016
 Status: offen



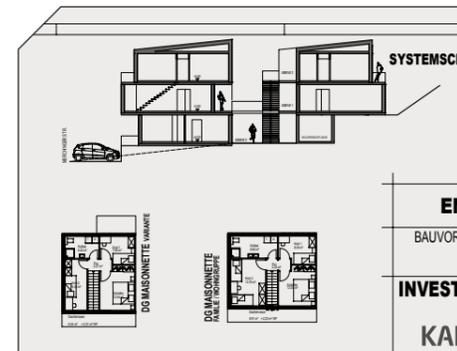
Gemeinde Perl
Interessenbekundungsverfahren zur Bebauung einer innerörtlichen Fläche in Perl

Sportanlage Hammelsberg, 66706 Perl
 Bewerber: Kaiser GmbH & Co KG
 in Partnerschaft mit 3D-Arc Architekten
 Einreichung: 29.06.2012
 Status: geschlossen, Vergabe an Mitbewerber



Stadt Kaiserslautern
Entwicklung eines urbanen innerstädtischen Quartiers

Burgstraße | Meuthstraße | Lauterstraße
 67657 Kaiserslautern
 Bewerber: Kaiser Projekt
 in Partnerschaft mit 3D-Arc Architekten
 Einreichung: 28.06.2016
 Status: offen



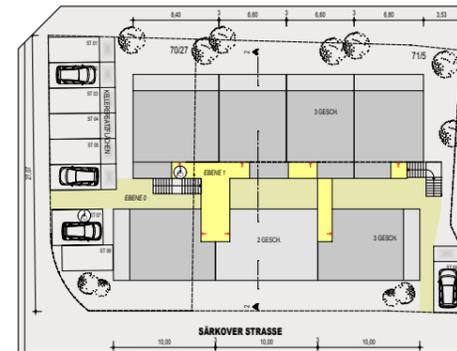
Stadt Merzig
Grundstücksangebot zur Verpflichtung zur Schaffung von sozialem Wohnraum

Merchinger Straße, 66663 Merzig
 Bewerber: Kaiser GmbH & Co. KG
 in Partnerschaft mit 3D-Arc Architekten
 Einreichung: 12.02.2016
 Status: geschlossen, Angebot zurückgezogen



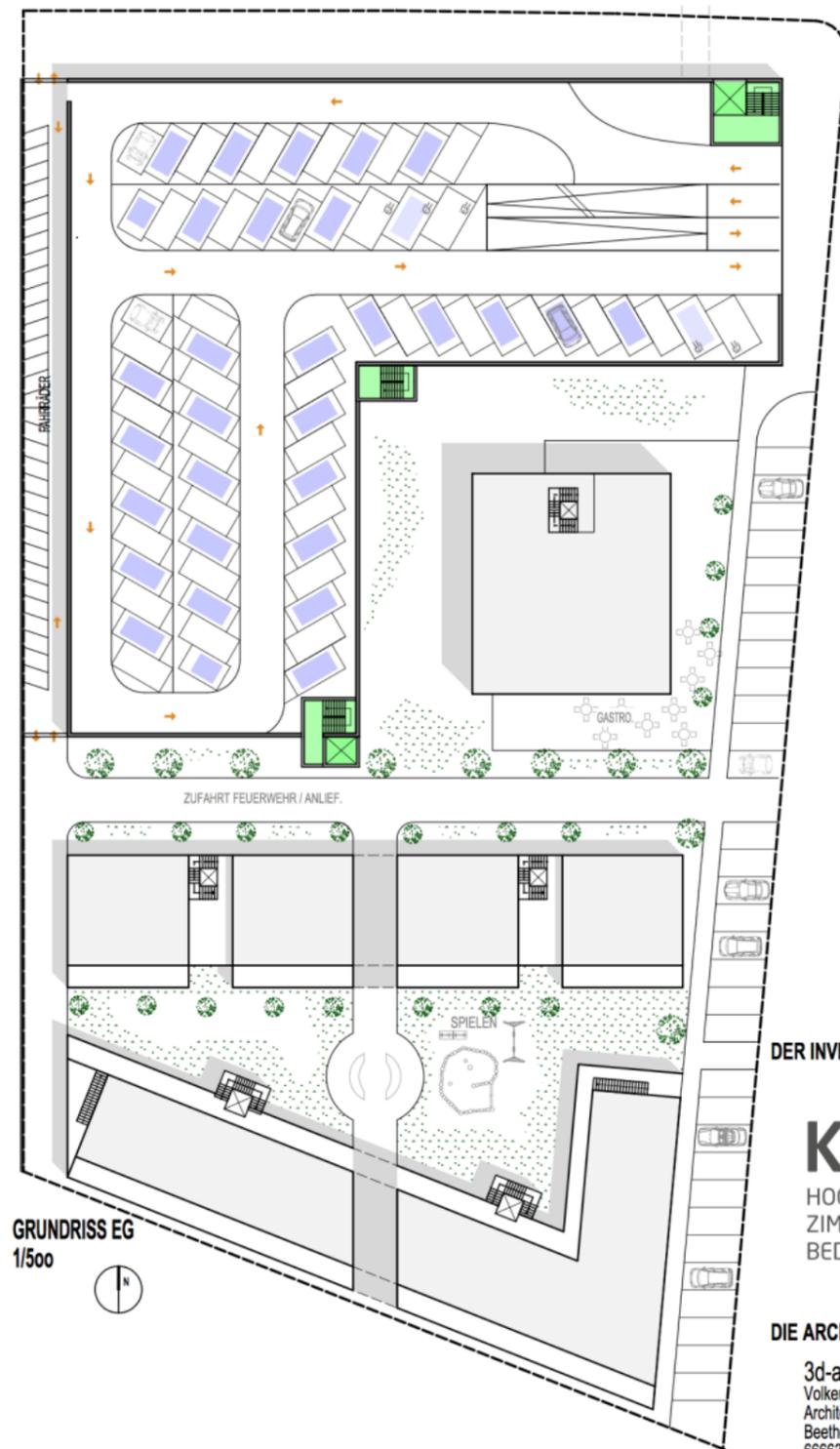
Hotel am Kurpark
1. Interessenbekundungsverfahren

Bewerber: Kaiser Projekt UG
 in Partnerschaft mit 3D-Arc Architekten
 Einreichung: 30.08.2017
 Status: geschlossen, Angebot zurückgezogen



Stadt Merzig
Grundstücksangebot zur Verpflichtung zur Schaffung von sozialem Wohnraum

Särkover Straße, 66663 Ballern
 Bewerber: Kaiser GmbH & Co. KG
 in Partnerschaft mit 3D-Arc Architekten
 Einreichung: 12.02.2016
 Status: geschlossen, Angebot zurückgezogen



GRUNDRISS EG
1/500

DER INVESTOR:

KAISER

HOCHBAU
ZIMMEREI
BEDACHUNG

DIE ARCHITEKTEN:

3d-arc-architekten
Volker Braun-Hübsch
Architekt AKS
Beethovenstraße 9
66663 Merzig
Tel. 01 60 / 74 00 60 6

Stadt Kaiserslautern
Entwicklung eines urbanen innerstädtischen Quartiers

Burgstraße | Meuthstraße | Lauterstraße
67657 Kaiserslautern

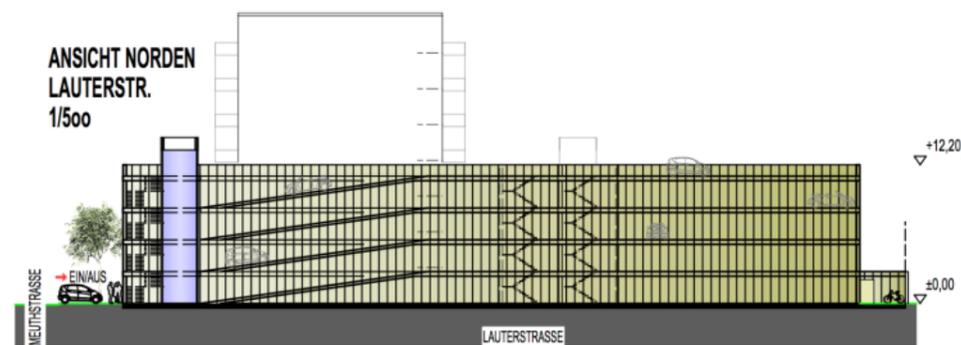
Bewerber: Kaiser Projekt
in Partnerschaft mit 3D-Arc Architekten

Einreichung: Oktober 2017

Status: geschlossen, Angebot zurückgezogen



ANSICHT OSTEN
MEUTHSTR.
1/500



ANSICHT NORDEN
LAUTERSTR.
1/500

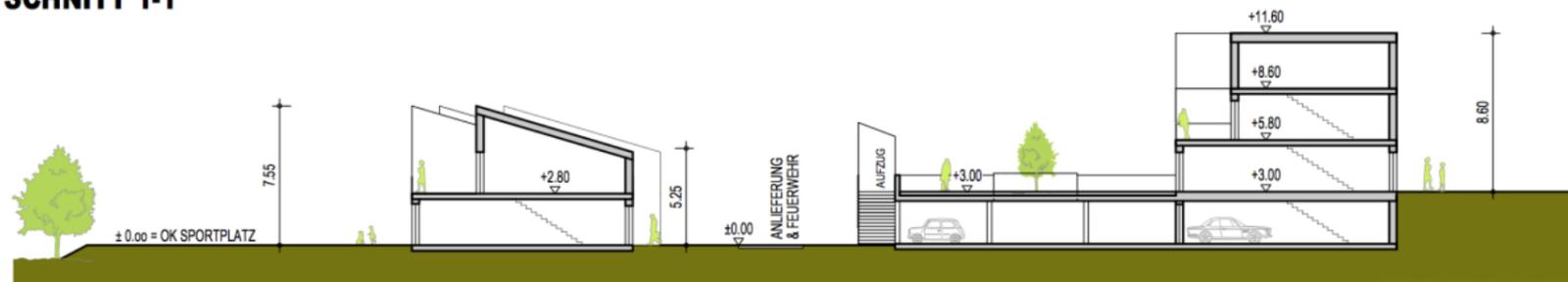


Gemeinde Perl
Interessenbekundungsverfahren zur Bebauung
einer innerörtlichen Fläche in Perl

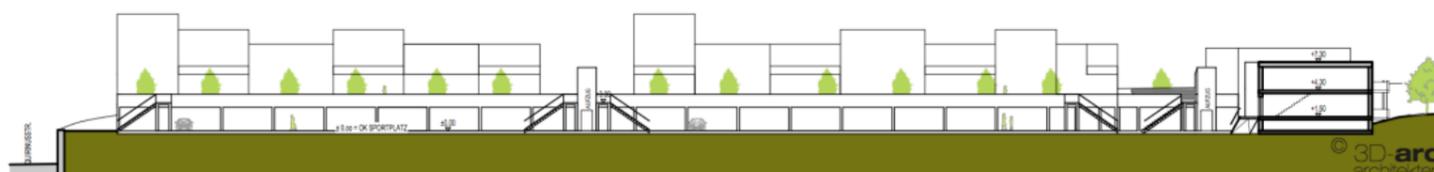
Sportanlage Hammelsberg, 66706 Perl
 Bewerber: Kaiser Projekt
 in Partnerschaft mit 3D-Arc Architekten
 Einreichung: 29.06.2012
 Status: geschlossen, Vergabe an Mitbewerber



SCHNITT 1-1



SCHNITT 2-2





Hotel am Kurpark
1. Interessenbekundungsverfahren

Bewerber: Kaiser Projekt UG
 in Partnerschaft mit 3D-Arc Architekten
 Einreichung: 30.08.2017
 Status: geschlossen, Angebot zurückgezogen





Marc Kaiser

Geschäftsführer Kaiser Projekt

Telefon: +49 631 41244103

E-Mail: marc.kaiser@kaiser-projekt.de

Kaiser Projekt UG (haftungsbeschränkt)
Franz-Xaver-Baumann-Straße 2
67655 Kaiserslautern