

ErlebnisReich Gestüt Schierensee

Nutzungskonzept Grebiner Mühle und Mühlenareal

1. Ausgangslage

Die Grebiner Mühle und das ehemalige Mühlencafé zeichnen sich durch ihre besondere geographische Lage sowie ihre historische und neuzeitliche Bedeutung für den Ort Grebin aus.

Für uns als Eigentümer und Betreiber des gegenüberliegenden Gestüts Schierensee gilt dieses Areal in speziellem Maße als das prägendes Motiv und Wahrzeichen Grebins. Von kaum einer anderen Stelle in Grebin hat man wohl eine so wundervolle Sicht auf die Mühle.

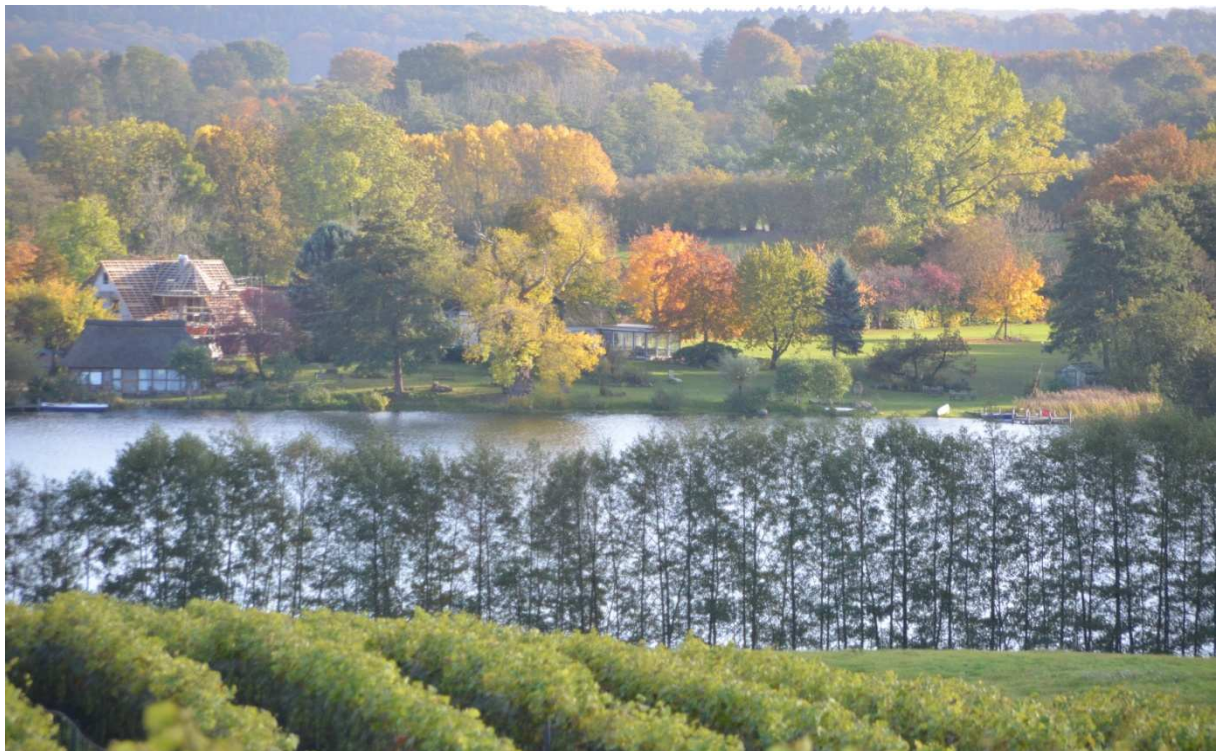


Die nun - als Resultat des öffentlich ausgeschriebenem Interessebekundungsverfahrens - gemeinsam mit den Vertretern der Gemeinde Grebin und dem Amt Großer Plöner See ausgearbeitete Lösung beinhaltet den Erwerb des Areals Mühlencafé und einer angrenzenden Parzelle im Besitze Dritter sowie die langfristige Miete der Mühle und der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen. Damit verbleibt die Mühle "im Dorf" bzw. im Eigentum der Gemeinde.

Zudem streben wir eine Kooperation mit allen interessierten Unternehmen und Vereinen der Gemeinde und Umgebung an. Vereine aus Grebin werden die Möglichkeit haben, die Mühle und das Mühlenareal für vier Veranstaltungen im Jahr zu nutzen.

Das Besondere an unserem Konzept ist das Verschmelzen der Objekte **Mühle** und Mühlenareal mit dem **Gestüt Schierensee** auf der gegenüber liegenden Seite des Seegebietes. Hier ist nicht zuletzt der Aufbau des **Zauberfeengartens**, das Angebot des privaten Schierensees als **Anglerparadies**, das Angebot **hochwertiger Ferienwohnungen** und die Organisation verschiedenster **Veranstaltungen** Programm. Das Ganze wird abgerundet durch den gestütseigenen Wald, der sich westlich der Mühle bis hinunter zum See erstreckt und in das Projekt eingebunden wird.

Diese einzigartige „Melange“ schafft zusätzliches Potential für ein tragfähiges Betriebskonzept auf dem Mühlenareal und dürfte eine grosse touristische Aufwertung des gesamten Gebietes um den Schierensee und Grebin zur Folge haben.



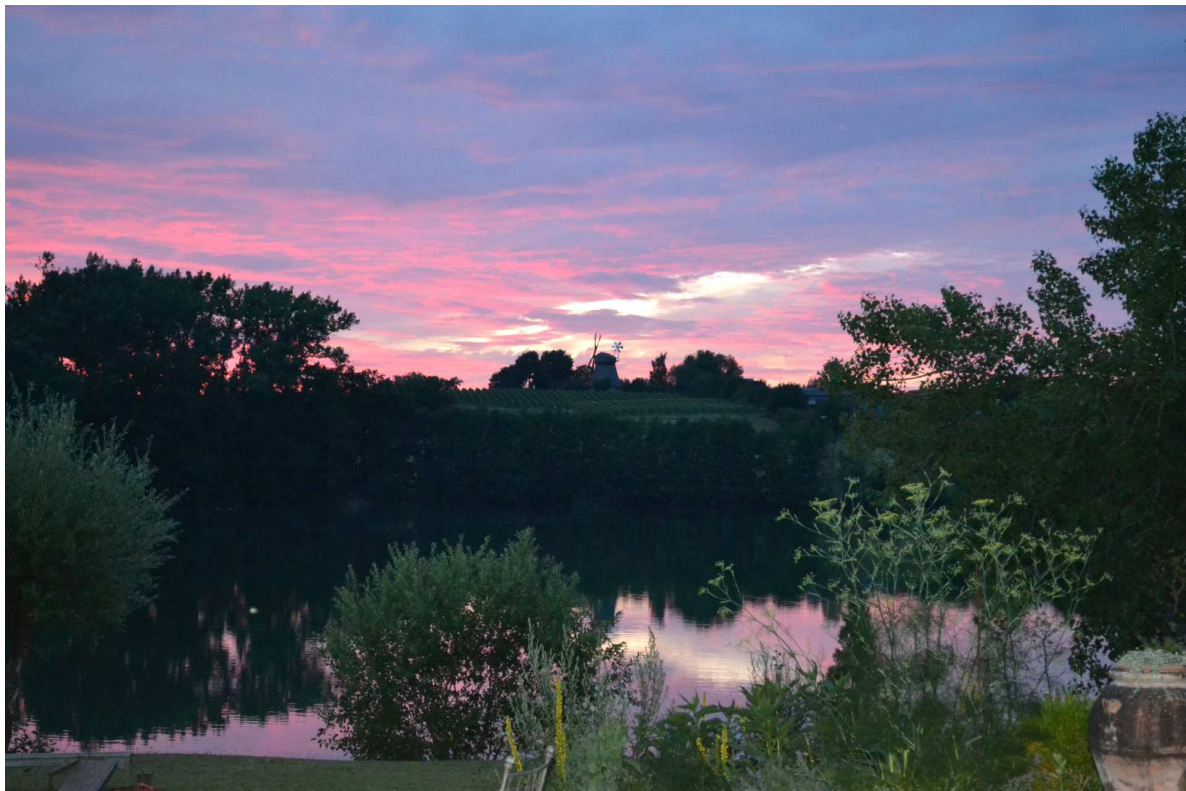
2. Nutzungs- und Bewirtschaftungskonzept

Das von der Gemeinde Grebin beauftragte Beratungsunternehmen "inspektour" kam 2014 nach ausführlicher Analyse zum Ergebnis, dass ein rein gastronomisch ausgerichteter Betrieb auf dem Mühlenareal betriebswirtschaftlich nicht tragbar ist. Die aufgrund baurechtlicher Vorschriften gegenwärtig eingeschränkte Nutzungsmöglichkeit mit einer relativ kurzen Saison und damit verbundenen hohen Personalkosten sind die Hauptprobleme für einen nachhaltig kostendeckenden Betrieb.

Unser Konzept versucht, diesen Schwierigkeiten durch im wesentlichen **drei Maßnahmen** entgegenzutreten:

- 1. Ergänzung der neu zu errichtenden Gastronomie auf dem Mühlenareal durch drei Ferienwohnungen mit Zielgruppe Familien.**
- 2. Ausnutzen der Synergien mit dem Gestüt Schierensee und den dort neu vorgesehenen Ferienwohnungen sehr gehobenen Standards.**
- 3. Angebot eines einzigartigen Natur- und Tiererlebnisses rund um den Schierensee.**

Die Mühle und das Gebiet um den Schierensee wird dadurch ein attraktiver Anziehungspunkt für Einwohner der näheren und weiteren Umgebung sowie für Feriengäste aus dem ganzen Bundesgebiet und insbesondere auch dem Ausland.



Zur Bewerbung ist ein gesamtheitlicher Internet- und Printmedienauftritt unter dem Arbeitstitel "ErlebnisReich Gestüt Schierensee" geplant, welcher die Mühle, den neuen Gastronomiebetrieb auf dem Mühlenareal, das Gestüt mit seinen Pferden, den Zauberfeenwald und den Zauberfeengarten, den zukünftigen Kräutergarten bei der Mühle, die Kinderwelt mit verschiedenen Tieren um die Mühle, den Schierensee, die Ferienwohnungen auf dem Mühlenareal und auf dem Gestüt sowie das Anglerparadies umfasst.

Für die künftige Bewirtschaftung stehen stichwortartig folgende Ideen im Raum, die zum Teil jedoch nur nach einer erweiterten Nutzungsgenehmigung auch der Bauten auf Gestüt Schierensee realisierbar sind.

Angebot:

- Gastronomiebetrieb mit Terrasse und Angebot von Kaffee, Tee, Kuchen, zwei, drei ausgewählten, saisonal abgestimmten gastronomischen Spezialitäten, Wein, Bier und sonstige Getränke
- Apéro- und Weinbar am Abend, gemütlicher Treffpunkt bei dezenter Musik
- Mehrere Ferienwohnungen, einerseits Zielgruppe "anspruchsvoll" auf dem Gestüt, andererseits Zielgruppe "Familien" auf dem Mühlenareal
- Betreiberwohnung
- "Hofladen" mit naturnahen Produkten und Geschenkartikeln aus der Region
- "Dorfladen" mit einer begrenzten Anzahl von Basislebensmitteln für die Einwohner von Grebin (Brot, frische Brötchen, Milch, Butter, alkoholfreie Getränke, Wein, Bier etc.)
- Für Reiter sichere Paddocks, um Pferde während des Besuchs "abzustellen"
- Reiterferien, Anglerferien, Golfferien, Fahrradferien
- Trauungen in der Mühle mit Hochzeitssuite auf dem Gestüt: restaurierte Fischerkate, Hochzeitsgesellschaft findet in den Ferienwohnungen und in umliegenden Pensionen Unterkunft
- Kindererlebnisort mit Tieren und Pflanzen
- Kinder-Zauberfeengarten in Verbindung mit dem Gestütsgarten
- Obstgarten, Freilaufhühner, Küchenkräuter
- Erlebniswald direkt am Schierensee
- Künstlerausstellungen, Seminare, Tagungen und Volkshochschulkurse mit Übernachtungsmöglichkeit
- Fahrradverleih
- Museumspädagogischer Schaugarten, Kinderspiele
- Weinlesungen und -degustationen
- Picknick im Grünen
- Kulturelle und musikalische Veranstaltungen mit Übernachtungsmöglichkeit
- Private Veranstaltungen: Jubiläen, Geburtstage mit Übernachtungsmöglichkeit
- (Motorrad)Gottesdienste
- Rundritte um den Schierensee, Ponyreiten auf dem Mühlenareal
- Weihnachten und Sylvester in/bei der Mühle
- Bootsfahrten auf dem Schierensee
- "Fährverbindung" zwischen Mühlenareal und Gestüt über den Schierensee

Assoziationen und Vorstellungen:

- "Schauen, Lauschen & Genießen"
- Unverkennbares Alleinstellungsmerkmal
- Mühle, Landschaft, See, Wind, Ausblick, Pferde, Weinreben, Leckereien
- Freizeit und Ferien
- Angebot für Jung und Alt
- Gemütliches Beisammensein
- Mensch und Tier
- Museumspädagogik
- Sichtbare und sinnlich erfassbare Verknüpfung von Natur und Tradition
- Live-Musikerlebnisse

- sensibler Umgang mit vorhandener Substanz
- Wiederbelebung, Denkmal, Ensemble
- Verbindung von historischen, ästhetischen und kulinarischen Angeboten
- Natur-Erlebnis "Holsteinische Schweiz"
- Winterzauber

3. Vorgesehene Baumaßnahmen

Mühle

Es ist das zentrale Ziel, die historische Mühle wieder zu beleben und der Öffentlichkeit regelmässig zugänglich zu machen. Nach Absprache mit dem Denkmalschutz wird eine Wasserleitung in die Mühle verlegt und mittelfristig womöglich einer der ehemaligen Kellerzugänge wieder eröffnet.

Mühlencafé

Das ehemalige Mühlencafé und die Garage sollen auf mittlere Frist abgerissen werden.



Neues Gebäude

Geplant ist - in der "Maximalversion" - als Pendant zur Mühle der Neubau eines reetgedeckten Fachwerkgebäudes für die Gastronomie mit historischem Baumaterial, analog den Neubauten auf Gestüt Schierensee. Ausmaße rund 18 x 12 Meter.

Darin sollen sich u.a. befinden: Speisesaal, Bar, Gastküche, Toiletten, Angestelltenräume, ev. Versammlungsraum, grosser offener Kamin zum Wohlfühlen an kälteren und nassen Tagen, Verkaufsladen, ausreichende technische Infrastruktur zur Ausrichtung auch grösserer Veranstaltungen.

An dieses Gebäude anschliessend, etwas versetzt und die leichte Neigung des Geländes nutzend, eine Betreiberwohnung und drei Ferienwohnungen von je rund 60 qm Grundfläche. Diese werden voraussichtlich mit normalem Dach und einer Photovoltaikanlage versehen.

Die ganze Bebauung würde im Vergleich zum jetzigen Gebäude "Mühlencafé" nach Süden versetzt. Dies ermöglicht die Rekonstruktion des durch die alte Garage zerstörten Knicks und die Zufahrt zu den Ferienwohnungen von Norden entlang des Knicks. Die Ferienwohnungen und die Parkplätze der Feriengäste sind dadurch von der Mühle und dem neuen Gastronomiegebäude aus kaum zu sehen.

Das Projekt berücksichtigt einen angemessenen Abstand zur Mühle von rund 20 Metern. Es bewegt sich in Bezug auf die überbauten Flächen im Rahmen des aktuellen Bebauungsplans: Grundfläche geplant rund 460 qm, möglich 620 qm, Geschossfläche geplant rund 770 qm, möglich 930 qm. Es überschreitet allerdings leicht die 1974 festgelegten Baulinien. Es ergeben sich die Fragen, ob diese neu bestimmt werden müssen und ob "SO Mühlencafé" den Bau von Ferienwohnungen zulässt oder ob der Bebauungsplan diesbezüglich geändert werden muss (etwa "SO Gastronomie und Beherbergung").

Die Einhaltung des aktuellen Bebauungsplanes in Bezug auf die Grundflächen ist möglich, weil wir zusätzlich zu dem gemeindeeigenen Areal 102/18 "Mühlencafé" die sich in Privathand befindliche angrenzende südliche Parzelle 102/14 über 1500 qm ebenfalls käuflich erwerben.

Parkplätze

Das Mühlenareal soll autofrei sein, ausgenommen die Zufahrten des Betreibers und der Feriengäste sowie für Behinderte. Geplant ist ein teilweise befestigter Parkplatz auf der von der Gemeinde gemieteten landwirtschaftlichen Flur 80/9 entlang der jetzigen Zufahrt zur Mühle. Die Parkplatzeinfahrt ist unten geplant, die Ausfahrt oben, so dass auf der aktuellen Zufahrtstrasse von den Gästen nur in einer Richtung gefahren wird.

Auf dem Parkgelände ist eine Ladestation für Elektroautos geplant. Ausreichende Fahrradabstellmöglichkeiten sind vorgesehen. Der öffentliche Durchgangsweg über das Mühlenareal sowie der Zugang des Winzers werden weiter gewährleistet.

4. Regionale volkswirtschaftliche Bedeutung

Das Gestüt Schierensee bietet bereits jetzt 4 Arbeitsplätze für Mitarbeiter aus Grebin und Plön. Zusätzlich ein monatliches Auftragsvolumen für Kraftfutter, Heu, Hufschmied, Tierarzt, Einstreu etc. von rund 6'000 €. Dies kommt alles unmittelbar regionalen Dienstleistern und Zulieferern zu Gute, was einem weiteren Arbeitsplatz entspricht. Hinzu kommen die umfangreichen Investitionen in den Unterhalt und Neubau der Gebäude auf dem Gestüt in Höhe von bisher rund 1 Mio. €, wovon ebenfalls grösstenteils regionale Unternehmen und Handwerker profitierten.

Mit den geplanten Maßnahmen auf dem Mühlenareal würden direkt rund 5 weitere Arbeitsplätze, teils auf Minijobbasis, neu hinzukommen. Plus die Umsätze aus dem Ein-/Verkauf regionaler Produkte und natürlich den vorgesehenen Baumaßnahmen, welche ein Volumen von mindestens 1,5 Mio. € erreichen würden.

Dazu kommen die volkswirtschaftlichen Impulse, welche die zu erwartenden Feriengäste in der Gemeinde und der Region entfalten werden. Da bewusst ein zahlungskräftiges Kundensegment angesprochen wird, werden diese im Tourismus-Quervergleich überdurchschnittlich hoch sein.



5. Nächste Schritte

Es ist in Absprache mit der Gemeinde und dem Amt vorgesehen, von den für die Umsetzung dieses Konzeptes nötigen fünf Verträgen (zwei Kaufverträge, zwei Mietverträge, ein städtebaulicher Vertrag) vier der a. o. Gemeindevertreterversammlung von Grebin am 21. April zur Genehmigung vorzulegen. Eigentums- und Mietantritt wäre der 1. Mai 2016.

Um keine Zeit mit der Umsetzung zu verlieren, ist seitens des Teams Gestüt Schierensee geplant, bereits am Vatertag 5. Mai erstmals den Gastronomiebetrieb bei und in der Mühle aufzunehmen. Dazu werden vorgängig die vorhandenen Toiletten des bisherigen Mühlencafés instandgesetzt und durch Abriss einer Mauer den Gästen direkt, ohne Durchgang durch das alte Café, zugänglich gemacht.

Die Produktion der angebotenen Speisen erfolgt in der ursprünglich für Gestütsanlässe vorgesehenen Gastküche im neu erstellten "Eспенhaus" auf Gestüt Schierensee. Die Speisen werden per Shuttle zur Mühle hochgebracht. Reinigung von Geschirr und Gläsern erfolgt ebenfalls im "Eспенhaus". In der Mühle selbst erfolgen lediglich Aufwärmung per Mikrowelle, Zubereitung von Kaffee, Tee etc. und der Ausschank.

Dieses Vorgehen ist mit dem Denkmal- und Brandschutz des Kreises sowie der Ordnungsaufsicht des Amtes abgesprochen. Es soll mindestens bis zum Saisonende in dieser Form weitergeführt werden. Anschliessend könnte der Rückbau des eigentlichen Mühlencafés erfolgen, die Garage und Toiletten werden vorerst stehen bleiben. Auf Basis der bis dahin gemachten Erfahrungen wird im Herbst 2016 die Projektplanung weiter detailliert und gegebenenfalls ein Bauantrag gemäss den unter Punkt 3 dargelegten Eckpunkten eingereicht. Das dort skizzierte Projekt ist ausdrücklich als "Maximalversion" zu verstehen, die effektive weitere Planung wird sich auf Basis der gemachten Erfahrungen ergeben.

6. Abschluss

Wir hoffen, Ihnen hiermit einen anschaulichen Eindruck über unser Konzept "ErlebnisReich Gestüt Schierensee" und unsere Vorstellung bezüglich der Zukunft des Mühlenareals gegeben zu haben und freuen uns auf eine positive Bewertung und Kooperation seitens der Gemeinde Grebin. Wir denken, dass nach dem sinnvollen Grundsatz "Wo ein Wille ist, da ist auch ein Weg" mögliche baurechtliche Hindernisse zu dessen Realisierung in Kooperation mit dem Kreis zeitnah aus dem Weg geräumt werden können.

Mit freundlichen Grüssen

Hans-Jürg Buss und Tina Benz, Gestüt Schierensee, 6. April 2016

