

# **Bernsteinsee**

## **- Entwicklungskonzept -**

### Vorbemerkung

Im Verlauf der letzten fast 40 Jahre ist das Ferien- und Wochenendhausgebiet „Bernsteinsee“ zu einem Begriff in der Region Wolfsburg, Gifhorn und Sassenburg geworden. Das Areal am Elbe-Seitenkanal mit rund 900.000 qm Grundstück umfasst auch das Seegelände mit Strandbereich. Wesentliche Flächen werden von dem Gebiet der Ferienhäuser, Mobilheime und Campingplätze mit allen dazugehörigen Nebeneinrichtungen und Straßen belegt. Der zweite Bereich umfasst den See mit Badebetrieb und umfangreichen Gastronomie- und Freizeiteinrichtungen. Die Gesamtfläche befindet sich im Besitz der

### **Bernsteinsee Grundbesitz GmbH**

Die Mietverwaltung und die Objektentwicklung wird von

**Baucon Immobilien Management GmbH**  
[www.Baucon-Koeln.de](http://www.Baucon-Koeln.de)

mit entsprechender Betreuungsstelle am Bernsteinsee gesteuert. Für die planerische und architektonische Entwicklung ist die Architektengruppe format3 beauftragt. Unsere gemeinsame Aufgabe wird es für die Zukunft sein, die vorhandene Substanz zu erhalten, zu verbessern und in Zusammenarbeit mit örtlichen Fachbetrieben und der Verwaltung eine Weiterentwicklung des Geländes zu erreichen.

Das Konzept lässt sich in drei wesentliche Phase aufteilen:

### **1. Bestandspflege und Weiterentwicklung**

In der Bewirtschaftung dieser Flächen liegt eine der Hauptaufgaben. Hier wird der umfangreiche Bestand an Miet- und Pachtverträgen gepflegt und durch ergänzende Maßnahmen den heutigen Wünschen und Ansprüchen der Gäste angepasst. Investitionen in Versorgungssysteme (Elektro, Gas und Wasser) wie auch in Straßen, Spielplätze und Freizeitflächen sind zur Stabilisierung notwendig. Gleichzeitig werden Maßnahmen zur Optimierung des Gesamteindrucks wie Leitsystem, Beschilderung, Modernisierung der Eingangssituation, Schrankenanlage mit Zufahrtskontrolle, Beleuchtung, Müllsystem usw. durchgeführt.

Ebenfalls werden die derzeit noch im Rohbau befindlichen ca. 25 Appartements und 20 Ein- und Zweifamilienhäuser fertig gestellt und in Nutzung gebracht. Die Ladenlokale am See sollen ebenfalls fertig gestellt und vermietet werden, um auch den steigenden Nachfragen zur Nahversorgung gerecht zu werden.

Das derzeitige Angebot an Freizeitaktivitäten am Bernsteinsee mit Strand und Bademöglichkeiten, Karthalle, Reithalle sowie Musik-, Event- und Kulturveranstaltungen aller Art soll um weitere Attraktionen wie z.B. Hochseil-Klettergarten, Wasserskianlage, Kleinfeld-Fußballplatz, Beach-Volleyballanlagen sowie Reitschule mit Ponyreiten, Kutschfahrten und Streichelzoo erweitert werden.

Ebenso sollen die umliegenden Freizeitattraktionen in das touristische Konzept stärker als bisher mit einbezogen werden.

Es wurden bereits erste Gespräche geführt, die ca. 300 m entfernte Trasse der Moorbahn mit einem Ein- und Ausstieg für Anlieger, Bewohner und Besucher an den Bernsteinsee anzubinden und Fahrten durch das Moor in Kooperation mit den Betreibern der Moorbahn anzubieten.

Darüber hinaus soll die Reaktivierung eines Haltesteges für Schiffe und Boote am unmittelbar angrenzenden Elbe-Seitenkanal geprüft werden, um Fahrten über den Kanal anbieten zu können.

## **2. Weiterentwicklung Campingplatz**

Der bestehende Campingplatz ist nach einer Nutzung von fast 40 Jahren an die heutigen Anforderungen eines modernen und zeitgemäßen Platzes anzupassen.

Wir prüfen zurzeit die Reduzierung der Platzfläche, alternativ sogar die Verlegung des Campingplatzes außerhalb unseres Besitzgrundstückes auf die gegenüberliegende Seite des Sees.

Dies hätte zum Vorteil, dass die notwendig werdenden Investitionen in Infrastruktur und Technik nach einem Umzug auf ein neues und modernes Campingareal reibungslos auf dem alten Gelände verlaufen könnte.

Bei einem Umzug des Campinggeländes würden hier Flächen frei, um den Bereich der derzeitigen Ferien- und Wochenendhäuser um ca. 300-400 Grundstücke zu erweitern und hier ein zusätzliches Angebot zu schaffen.

Insgesamt halten wir die Einbeziehung einer Campingplatzfläche mit etwa 400 -500 Stellplätzen im überwiegenden Bereich für Dauercamper nach wie vor für sinnvoll und wünschenswert.

## **3. Ausbau und Erweiterung der Gastronomie wie auch der Übernachtungsmöglichkeiten**

Parallel zu den kurzfristigen Maßnahmen Bestandssicherung und Bestandsentwicklung sowie Verlagerung des Campingplatzes läuft die Planung und Machbarkeitsprüfung für eine Gastronomie-, Hotel- und Club-Idee.

In einem Bereich rechts der Hauptzufahrt zum See/Hotel könnte ein „Dorf“ oder „Club“ in Form von Bungalows für 4-8 Personen entstehen, der die gestiegene Nachfrage nach kurzfristigen Übernachtungsmöglichkeiten weiter abdecken könnte und auch die Besucher außerhalb der Sommersaison mit einem attraktiven Angebot begeistern könnte.

Das gesamte Gelände wäre dann in drei wesentliche Bereiche neu aufgeteilt

1. Campingplatz (Neu)
2. Club (See, Gastronomie, Hotel, Sport und Event)
3. Ferien- und Wochenendhausgebiet