

## Grundsatzbeschluss über den Antrag auf Errichtung eines geplanten Familienhotels im und am Schloss Spyker mit 500 Betten sowie 100 Suiten und Schwimmbad sowie Spa- und Spielbereichen

<i>Organisationseinheit:</i> Bauleitplanung <i>Bearbeitung:</i> Birgit Riedel	<i>Datum</i> 02.02.2023
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Haupt- und Finanzausschuss (Vorberatung)	22.02.2023	N
Gemeindevertretung der Gemeinde Glowe (Entscheidung)	15.03.2023	Ö

### Sachverhalt

Der Gemeinde Glowe wurde in einer Beratung am 16.1.2022 ein Projekt im und um das denkmalgeschützte Hotel Spyker durch einen Vorhabenträger vorgestellt.

Es ist geplant, im Hotel Spyker und durch einen ergänzenden Neubau ein Familienhotel mit 500 Betten und 100 Suiten im höheren Preissegment zu errichten und mit einem Schwimmbad sowie Spa- und Spielbereichen zu ergänzen.

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Umwelt, Bau und Verkehr der Gemeinde Glowe möge entscheiden, ob der Grundsatzbeschluss für die Gemeindevertretung zustimmend oder ablehnend durch die Amtsverwaltung vorbereitet werden soll.

### Hinweise des Bauamtes :

Gem. § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen besteht kein Anspruch.

Für den Bereich des Schlosses Spyker gibt es seit 25.6.2016 den rechtswirksamen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 33 „Schloss Spyker“. Ein Trägerwechsel ist gem. § 12 Abs. 5 BauGB zustimmungspflichtig durch die Gemeinde. Sollte sich das geplante Vorhaben nicht aus diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan entwickeln, muss die Bauleitplanung geändert werden.

Das Bauamt Nord-Rügen empfiehlt, bei Zustimmung der Gemeinde zum Projekt als nächsten Schritt die Planung anzuzeigen und/ oder eine Ämterkonferenz mit der Raumordnungsbehörde beim Landkreis Vorpommern-Rügen zu beantragen.

### Begründung:

1. Gemäß Erlass des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt

Vom 6. Mai 1996 über die Definition von großen Einrichtungen für die Ferien- und Fremdenbeherbergung und großen Freizeitanlagen entsprechend § 1 Nr. 15 der Raumordnungsverordnung ist für Hotelanlagen mit mehr als 400 Betten ein Raumordnungsverfahren durchzuführen. Zuständig für diese Entscheidung und die Durchführung des Verfahrens ist das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern.

2. Das Schloss Spyker ist denkmalgeschützt. Änderungen an bzw. im Umfeld von Denkmälern bedürfen der Genehmigung der Unteren Denkmalbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen.

Der Ausschuss für Tourismus, Soziales, Jugend, Altenpflege, Kultur und Sport hat in einer gemeinsamen Beratung mit dem Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Umwelt, Bau und Verkehr in öffentlicher Sitzung am 1.2.2023 über den Antrag beraten und ist nach ausführlicher Beratung zu folgendem Ergebnis gekommen:

**Beide Ausschüsse empfehlen der Gemeindevertretung den Antrag abzulehnen.**

Begründung: Keine ausreichende Infrastruktur (Straßen und Radwege), Nähe zum Naturschutz- und FFH-Gebiet (Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung), Personalkräftemangel verbunden mit der Gefahr der Abwerbung des noch vorhandenen Personals aus bestehenden Strukturen (Erzieher\*innen, Fachpersonal Gastronomie)

**Beschlussvorschlag**

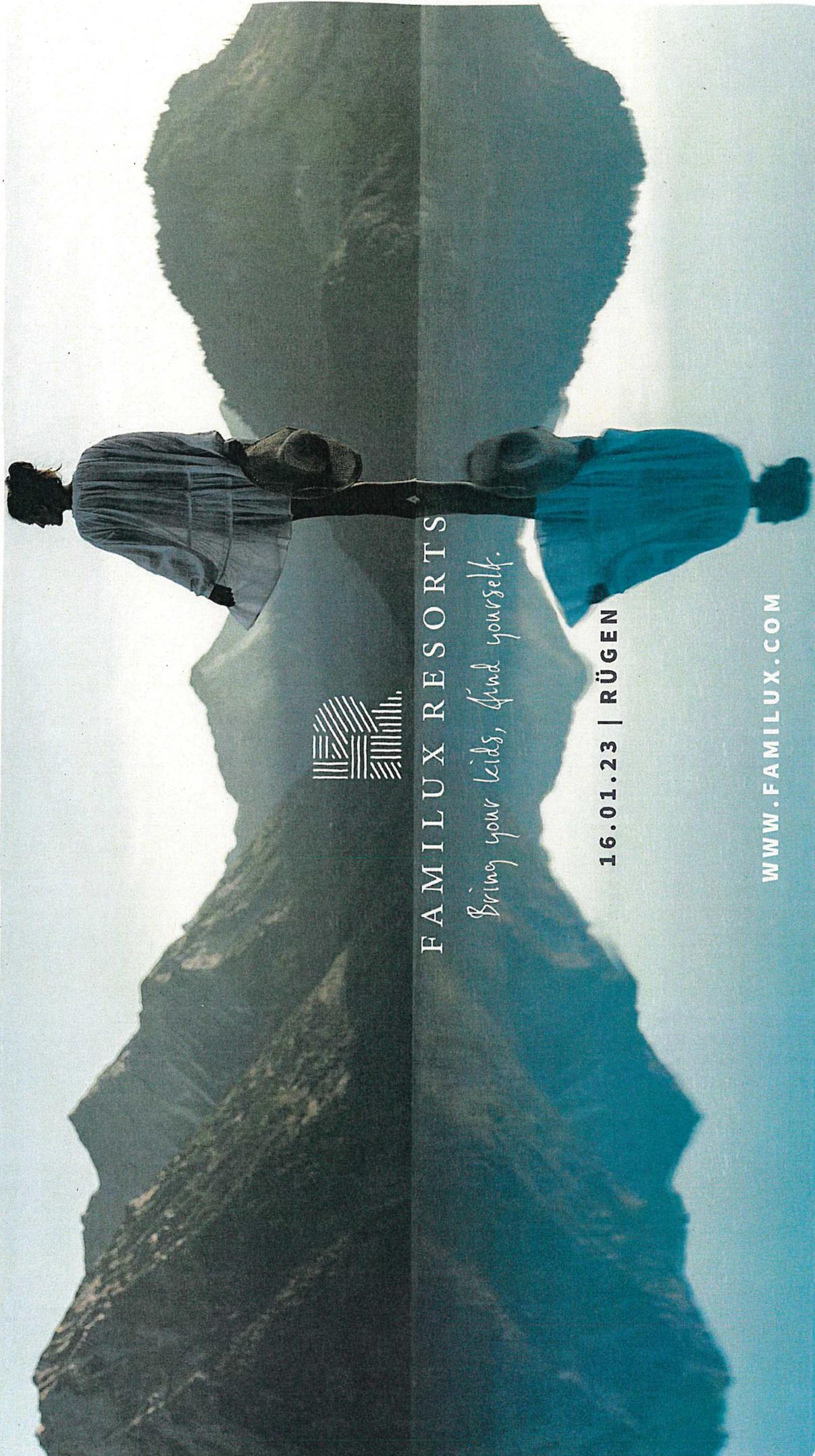
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Glowe beschließt, den Antrag auf Errichtung eines Familienhotels mit 500 Betten und 100 Suiten im höheren Preissegment und mit einem Schwimmbad sowie Spa- und Spielbereichen am Standort des Schlosses Spyker abzulehnen.

**Finanzielle Auswirkungen**

Haushaltsmäßige Belastung:	Ja:		Nein:	<input checked="" type="checkbox"/>	
Kosten:	€	Folgekosten:			€
Sachkonto:					
Stehen die Mittel zur Verfügung:	Ja:		Nein:		

**Anlage/n**

1	Projektvorstellung
2	Schreiben an Gemeinde



FAMILUX RESORTS

*Bring your kids, find yourself.*

16.01.23 | RÜGEN

WWW.FAMILUX.COM



# Familie Mayer

HINTER DEM ULTIMATIVEN FAMILIENURLAUB STEHT  
WIEDERUM EINE FAMILIE



Ernst Mayer



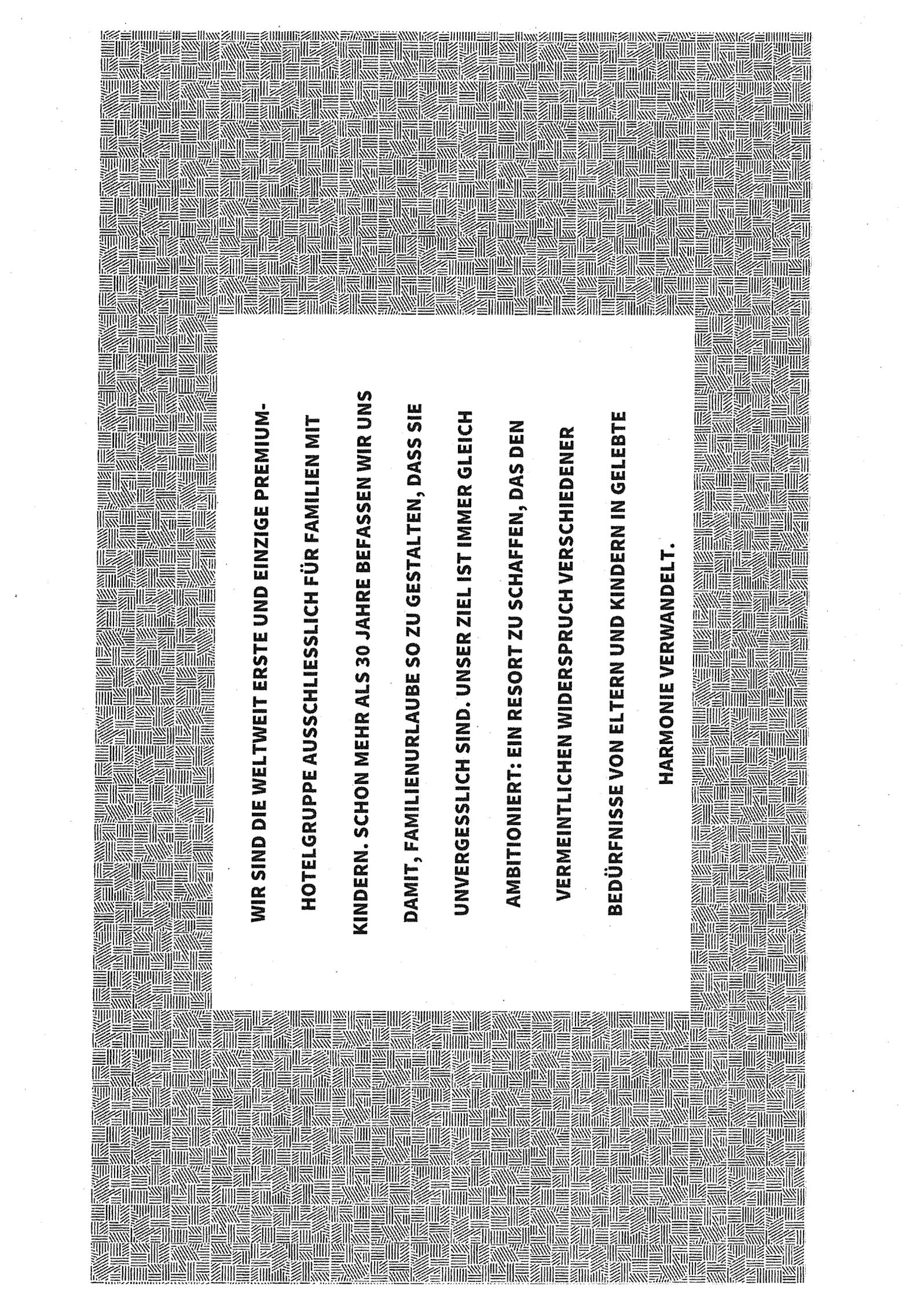
Andrea Mayer



Florian Mayer



Julian Mayer



**WIR SIND DIE WELTWEIT ERSTE UND EINZIGE PREMIUM-  
HOTELGRUPPE AUSSCHLIESSLICH FÜR FAMILIEN MIT  
KINDERN. SCHON MEHR ALS 30 JAHRE BEFASSEN WIR UNS  
DAMIT, FAMILIENURLAUBE SO ZU GESTALTEN, DASS SIE  
UNVERGESSLICH SIND. UNSER ZIEL IST IMMER GLEICH  
AMBITIONIERT: EIN RESORT ZU SCHAFFEN, DAS DEN  
VERMEINTLICHEN WIDERSPRUCH VERSCHIEDENER  
BEDÜRFNISSE VON ELTERN UND KINDERN IN GELEBTE  
HARMONIE VERWANDELT.**

# Positionierung

FAMILIES ONLY

Bei FAMILUX schaffen wir den Spagat zwischen Familien und Luxus. Wir richten uns ausschließlich an Familien im gehobenen Segment.

Wir schaffen individuelle Resorts mit einer eigenen Story in spektakulären Umgebungen.

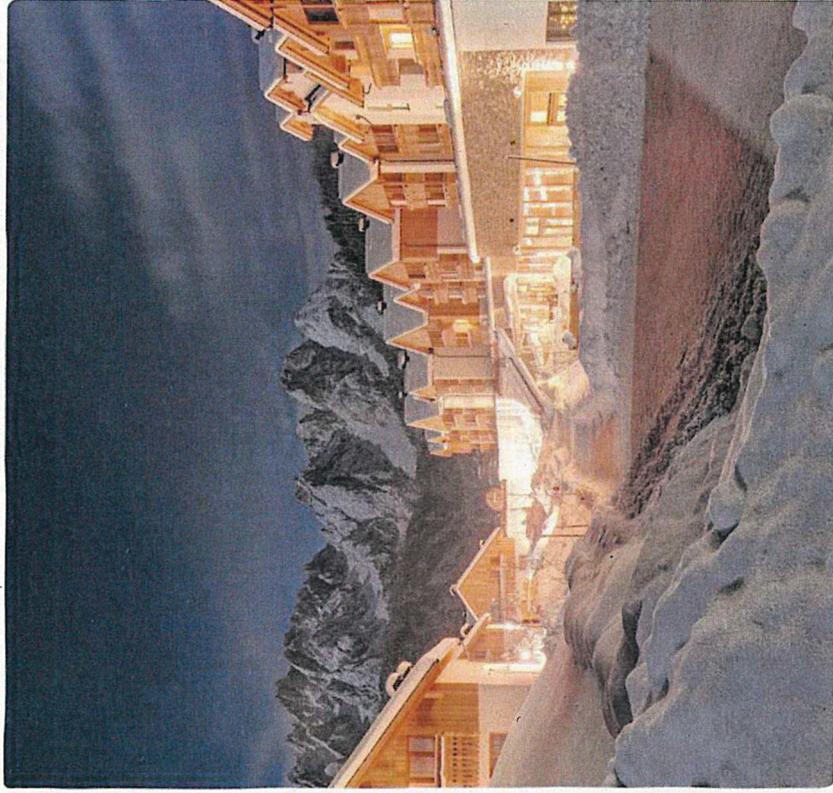
Jedes FAMILUX RESORT hat eine eigene Persönlichkeit, die vom Standort inspiriert und von der Kultur, der Gastronomie und den Geschichten der Umgebung geprägt ist.



# USPs

## DIE FAMILUX EXPERIENCE

- ✓ Baby- und Kinderbetreuung ab dem 7. Lebensjahr, 13 Stunden täglich, in 5 verschiedenen Altersgruppen
- ✓ Einrichtung und Ausstattung auf 5-Sterne Niveau, die aber auf Familien mit kleinen Kindern zugeschnitten ist, vom eingebauten Babyfon in jedem Zimmer bis hin zu Restaurants nur für Kinder
- ✓ Ausgedehnte Spiel- und Kinderbetreuungsgebiete im Innenbereich, um eine stabile und gleichbleibend hohe Auslastung über das ganze Jahr hinweg zu gewährleisten
- ✓ Umfangreiche Bereiche nur für Erwachsene - Wellnessbereich, Lounge und Spa
- ✓ Umfassendes Freizeitangebot für Familien, Kinder und Erwachsene





# Kids Club

THE FAMILY EXPERTS

Unsere Resorts verfügen über einen großen und abwechslungsreichen Indoor-Spielbereich und Kids Club. In einem Familux Resort sind 25 bis 30 Kinderbetreuer beschäftigt, welche 13 Stunden am Tag professionelle Kinderbetreuung anbieten.

Wie bei all unseren Dienstleistungen sind wir bestrebt, ein optimales Umfeld für Kinder zu schaffen, welche als Basis für die höchste Qualität der Kinderbetreuung dienen.

# Unsere Kids Philosophie

## NEUDEFINITION DER KINDERBETREUUNG IM URLAUB

Wir bauen auf bewährten Kinderbetreuungsphilosophien auf. Wir unterhalten die Kinder nicht nur, FAMILUX bietet professionelle Kinderbetreuung, wie man sie von einem guten Kindergarten erwartet.

Wir gestalten unsere Kinderbereiche mit unserem Partner Ravensburger und erstellen unsere Bewegungsprogramme mit Sportler und Kinderbewegungsexperten Felix Neureuther.



Beweg  
Dich  
Schlau!  
mit Felix  
Neureuther

Ravensburger



# Familux Resort

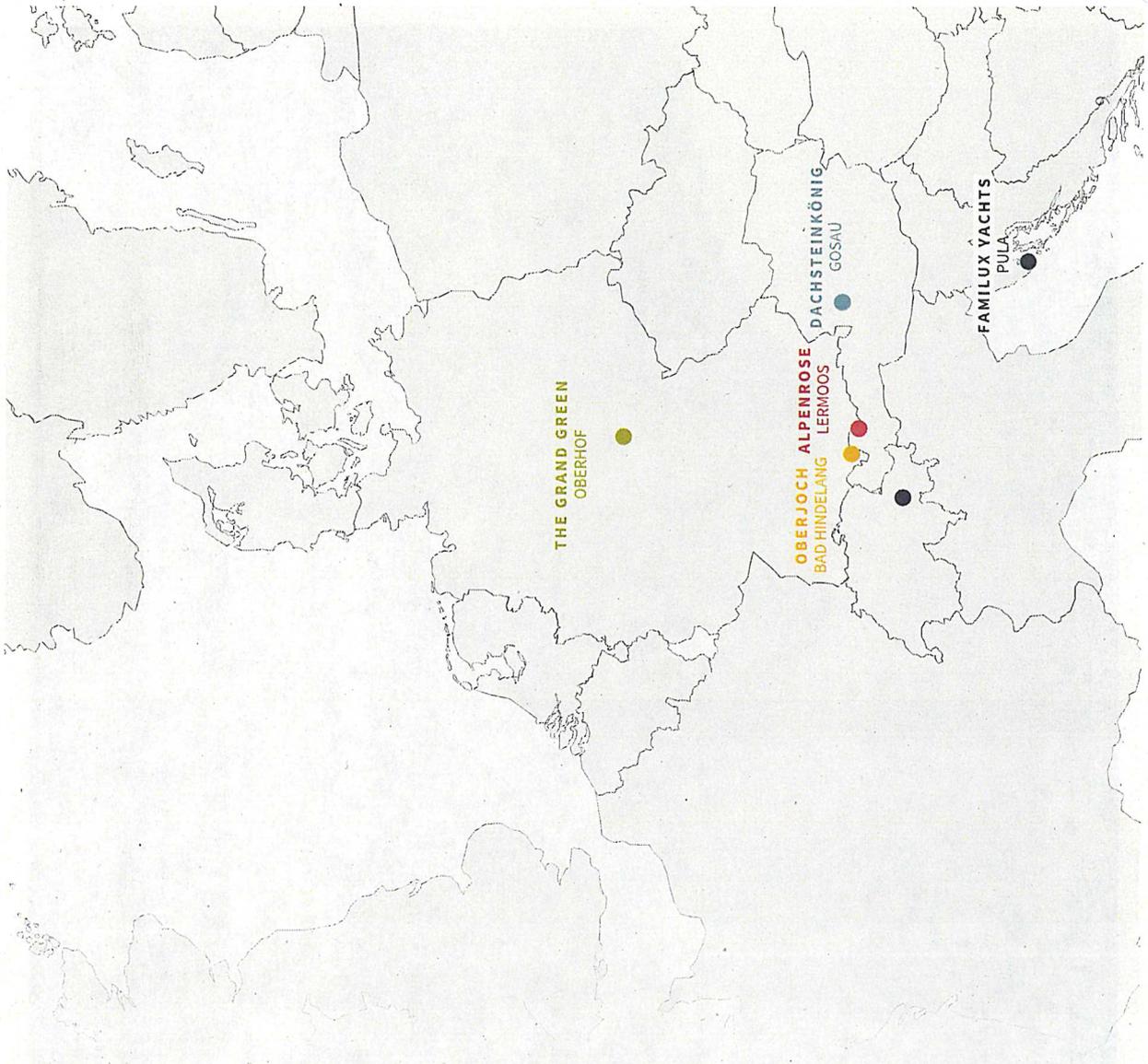
HIGHLIGHTS IM RESORT

✓ THE GRAND GREEN: 115 Einheiten



# Resorts

1. **Alpenrose - Familux Resort**  
100 SUITEN | 4-STERN SUPERIOR  
LERMOOS, TIROL | [WWW.HOTELALPENROSE.AT](http://WWW.HOTELALPENROSE.AT)
2. **Oberjoch - Familux Resort**  
138 SUITEN | 4-STERN SUPERIOR  
BAD HINDELANG, ALLGÄU | [WWW.OBERJCHRESORT.DE](http://WWW.OBERJCHRESORT.DE)
3. **Dachsteinkönig - Familux Resort**  
117 SUITEN & CHALETS | 5-STERNE  
GOSAU, SALZKAMMERGUT | [WWW.DACHSTEINKOENIG.AT](http://WWW.DACHSTEINKOENIG.AT)
4. **The Grand Green - Familux Resort**  
116 SUITEN & CHALETS | 5-STERNE  
OBERHOF, THÜRINGEN | [WWW.THEGRANDGREEN.DE](http://WWW.THEGRANDGREEN.DE)



# Netzwerk

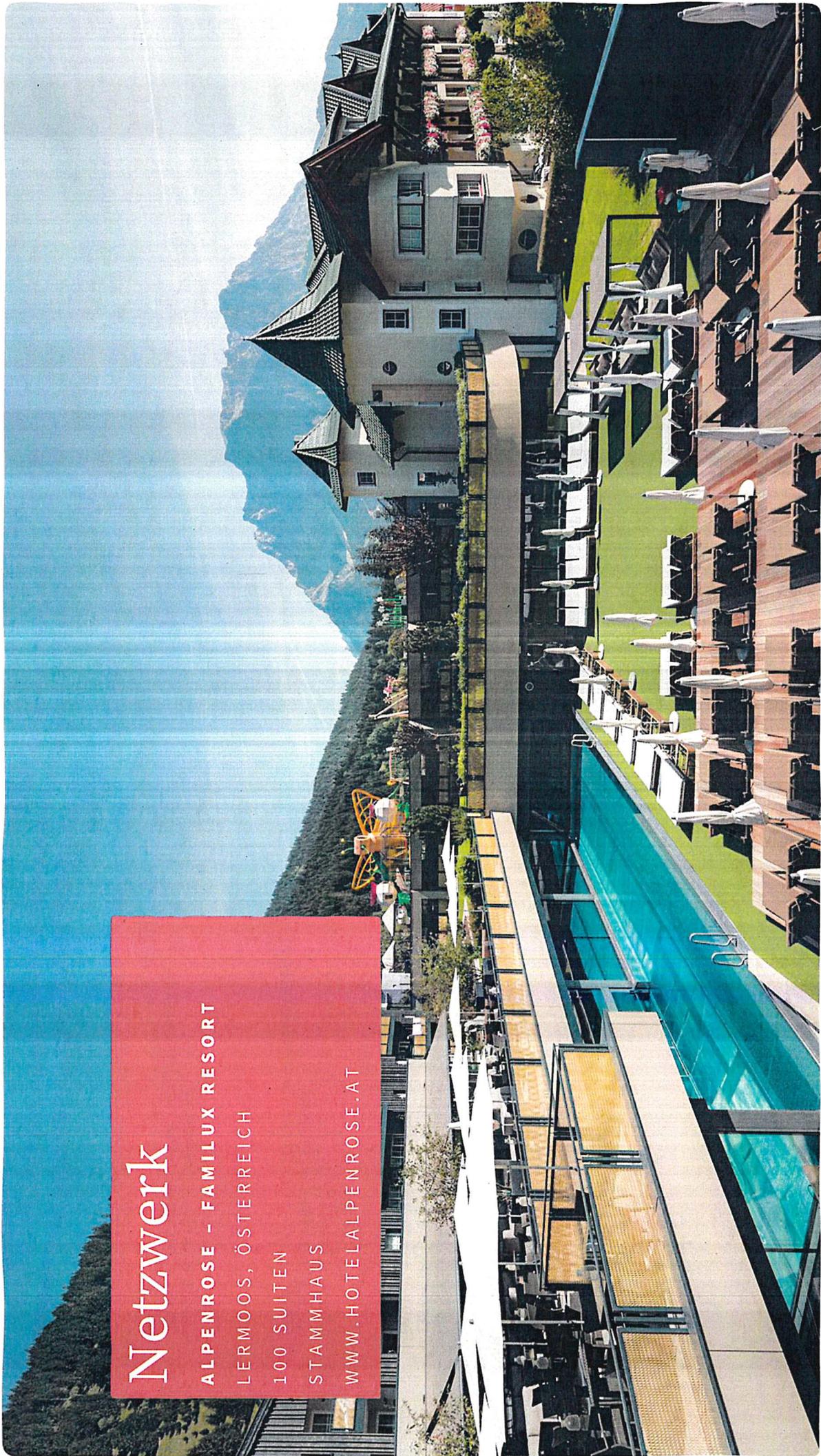
ALPENROSE - FAMILIEX RESORT

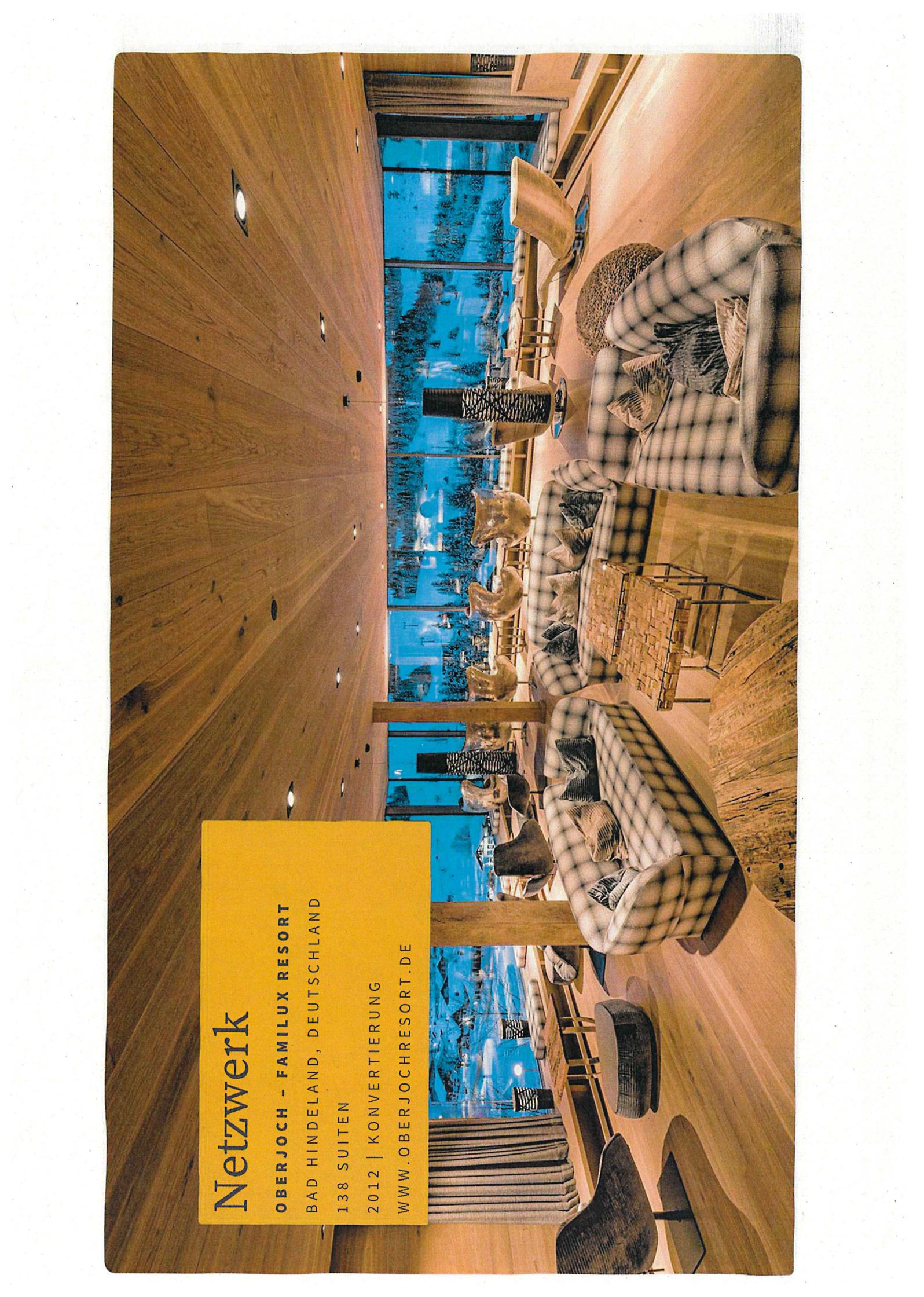
LERMOOS, ÖSTERREICH

100 SUITEN

STAMMHAUS

[WWW.HOTELALPENROSE.AT](http://WWW.HOTELALPENROSE.AT)





# Netzwerk

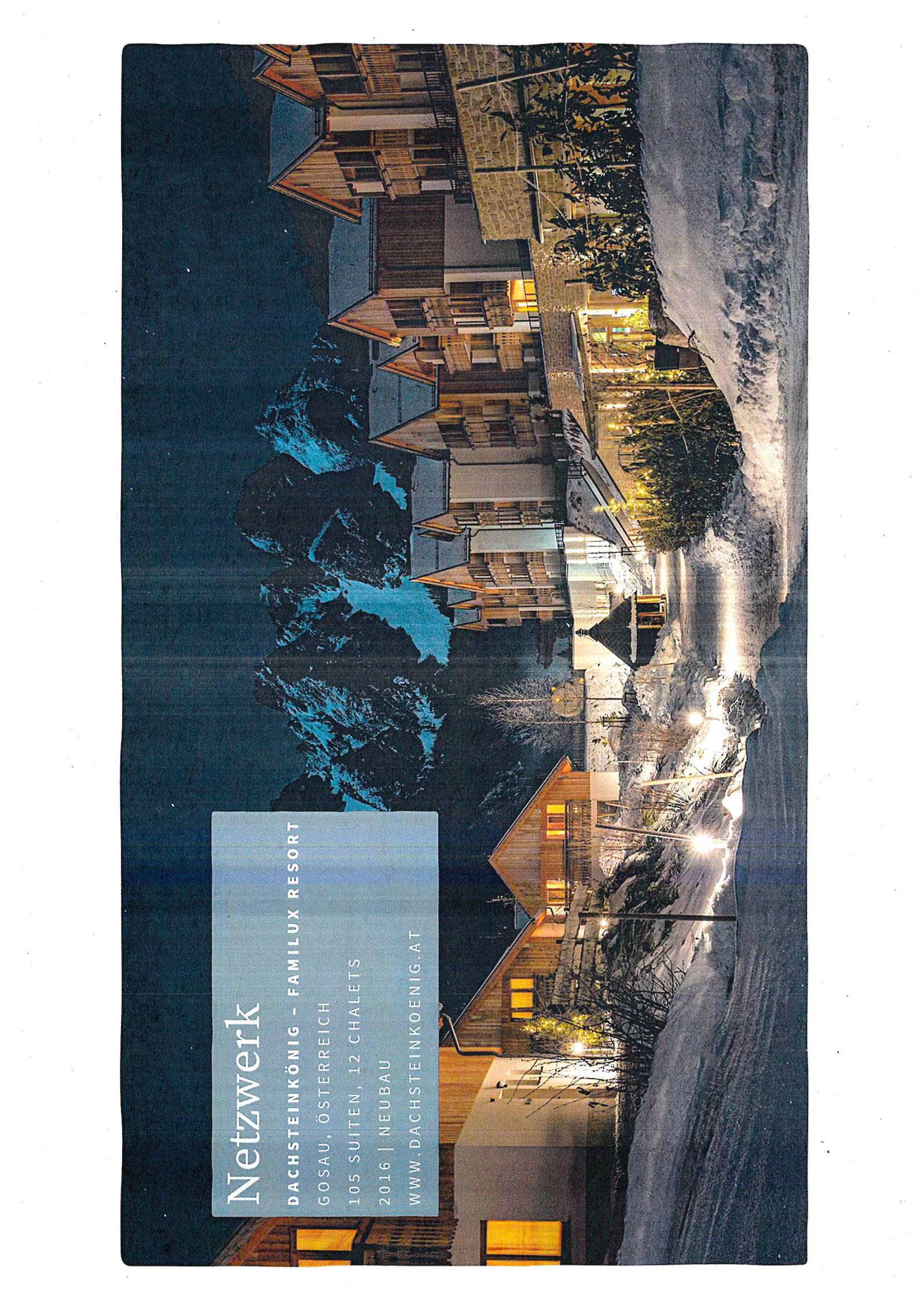
**OBERJOCH - FAMILUX RESORT**

**BAD HINDELAND, DEUTSCHLAND**

**138 SUITEN**

**2012 | KONVERTIERUNG**

**[WWW.OBERJOCHRESORT.DE](http://WWW.OBERJOCHRESORT.DE)**



# Netzwerk

DACHSTEINKÖNIG - FAMILUX RESORT

GOSAU, ÖSTERREICH

105 SUITEN, 12 CHALETS

2016 | NEUBAU

[WWW.DACHSTEINKOENIG.AT](http://WWW.DACHSTEINKOENIG.AT)

# Netzwerk

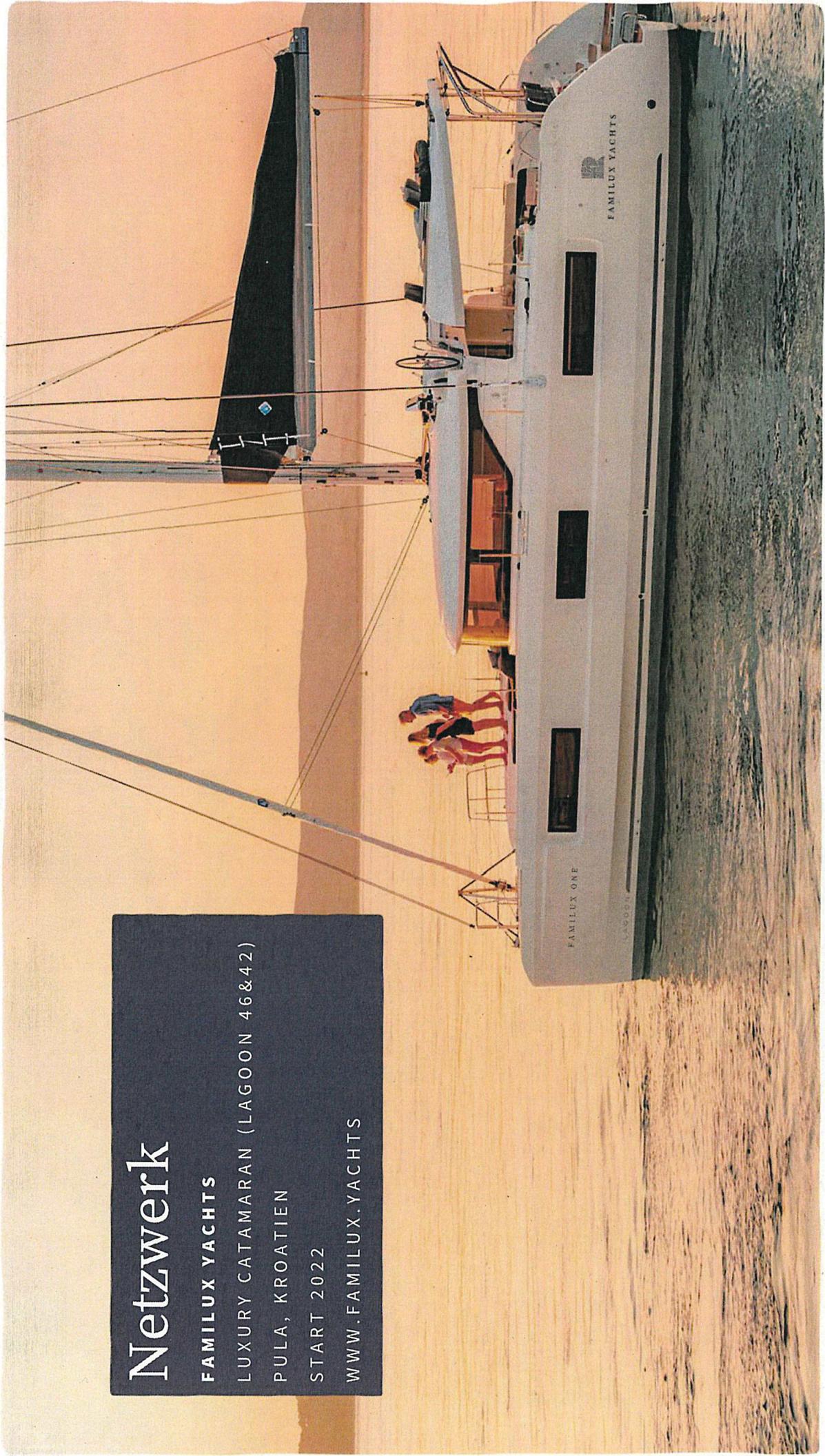
FAMILUX YACHTS

LUXURY CATAMARAN (LAGOON 46&42)

PULA, KROATIEN

START 2022

[WWW.FAMILUX.YACHTS](http://WWW.FAMILUX.YACHTS)



# Netzwerk

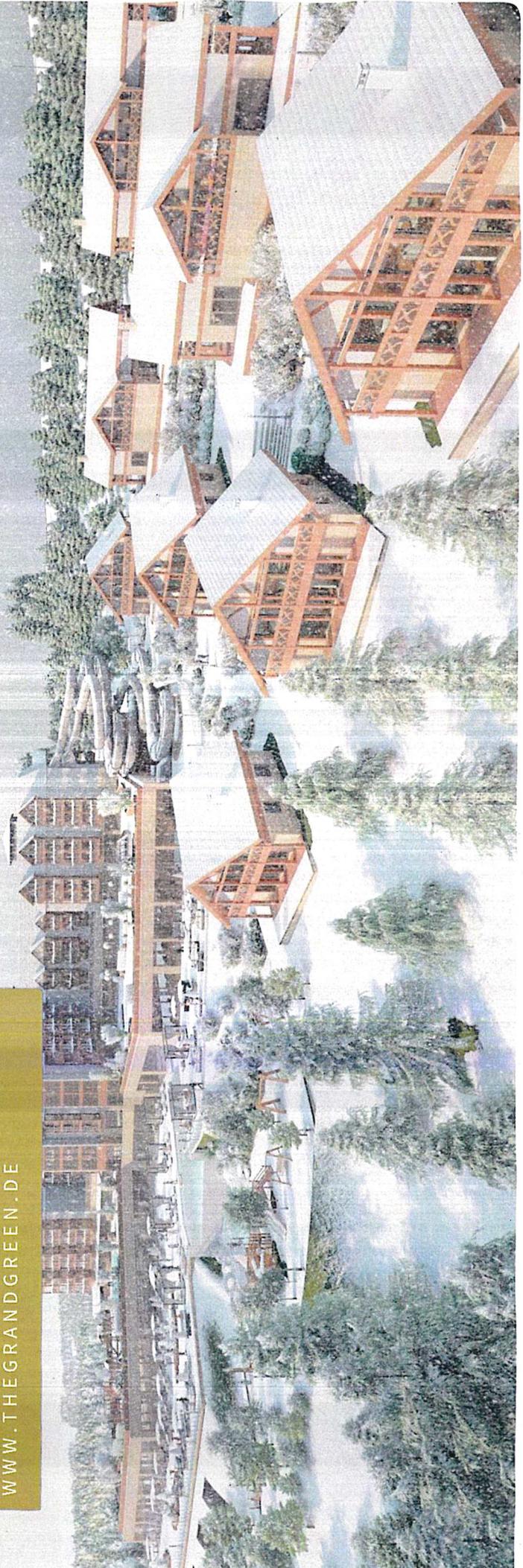
THE GRAND GREEN - FAMILIUX RESORT

OBERHOF, DEUTSCHLAND

105 SUITEN, 11 CHALETS

OKTOBER 2022 | NEUBAU

[WWW.THEGRANDGREEN.DE](http://WWW.THEGRANDGREEN.DE)



# Netzwerk

FAMILIFE

FAMILY LIFESTYLE MAGAZIN

PUBLIKATION: 2 / JAHR

AUFLAGE: 60.000 / JAHR

LESERKREIS: WOHLHABENDE FAMILIEN



## FAMILIFE

№ 993

The Winter Issue  
2021

### ZEIT DES UMBRUCHS

Die Pubertät: Strategien für eine turbulente Zeit

### FREIHEIT AM BERG

Die Magie einer chaotischen Natur und was essenziell für die Sicherheit ist

### KUNSTLERHAUSHALT

Bunte Familien, die leben mit humorvollen Bildern

## FAM

### MUT ZUM UNPERFECTEN

Freizeit mit Kindern: Die Kunst des Social Media nicht zu

### RADIKAL SOZIAL WISEN

Social Distancing und seine weiblichen Folgen

### BITTE MEHR MÄTSCHE

Ein fürs Gehirn das Natur ist mehr als bloß ein

The Summer Issue

## FA

### THE SHOWBOARDING FA

Ein streckenlanges Abenteuer für Eltern und Kinder

### IN DER KENNRÖDEL ZUM WELTRUHM

Fein Koch im privaten Raum

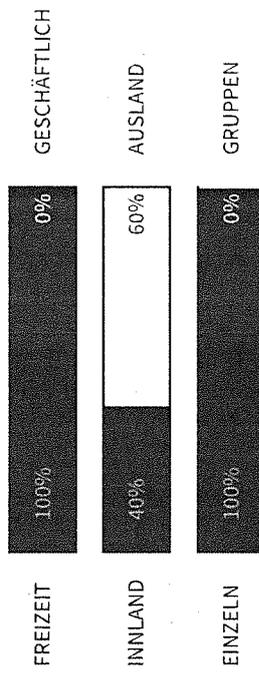
### TANTE GERTI UND EIN ALGERIENER FILM

Die Geschichte der Tante Gerti und die Geschichte des Algerienfilms



# Fakten & Zahlen

## GÄSTEPROFIL



## ALLEINSTELLUNGSMERKMAL

PROFESSIONELLE KINDERBETREUUNG

+ LUXUS RESORT & DIENSTLEISTUNGEN

= KOMPROMISSLOSER URLAUB FÜR DIE GANZE FAMILIE

## VERTRIEB



## KENNZAHLEN UND GRUPPENPERFORMANCE

AVG. LOS	5,5 NÄCHTE	TRevPOR	€ 650
AVG. DOF	3,5 PAX	TRevPAR	€ 570
AVG. SPEND / BOOKING	€ 3.600	*2021 WERTE	

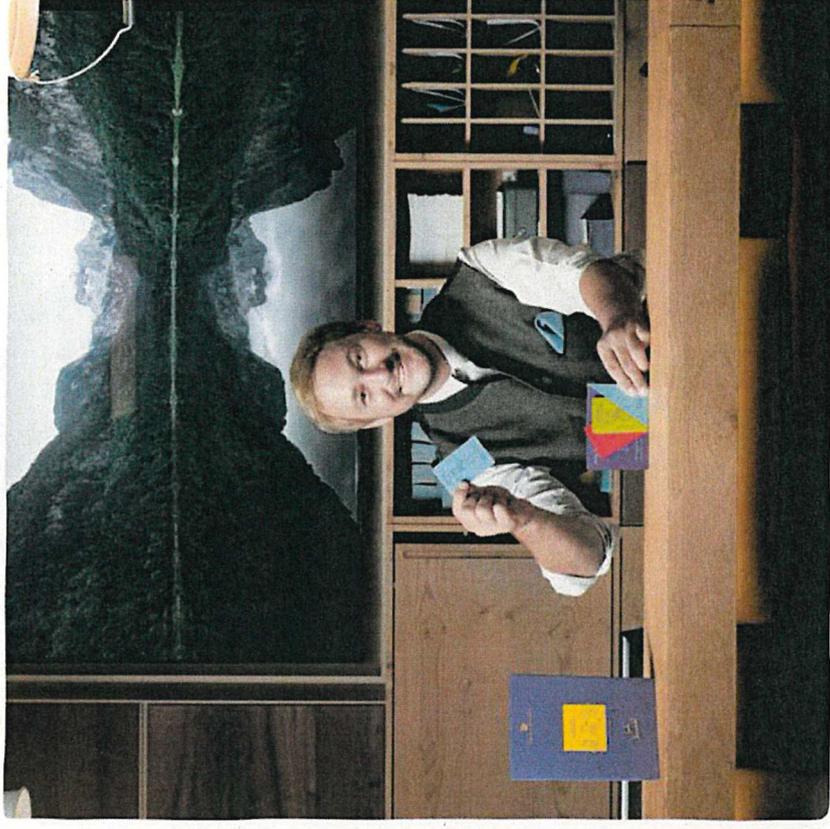
## SCHLÜSSELMÄRKTE

DEUTSCHLAND, SCHWEIZ, ÖSTERREICH, VEREINIGTES KÖNIGREICH, FRANKREICH, REST VON EUROPE & US

# Mehr als nur Arbeitsplätze

## POSITIVE EFFEKTE FÜR DEN STANDORT

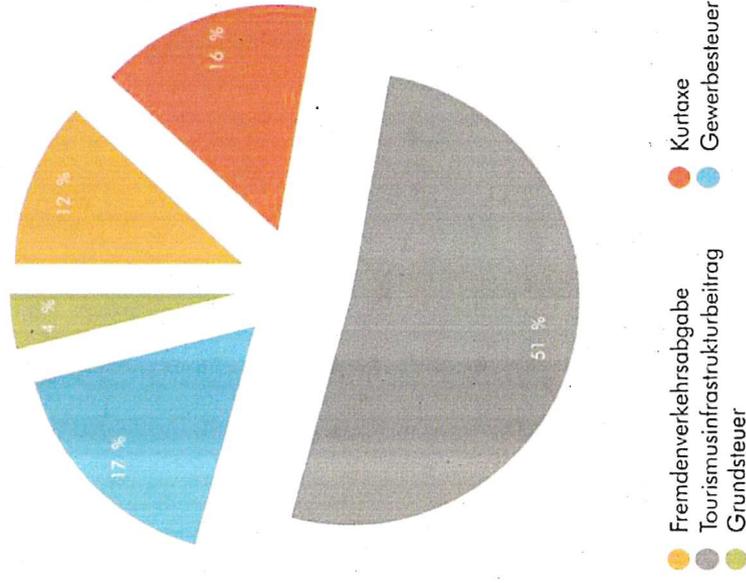
- ✓ Schaffung von 140 Arbeitsplätzen in 35 Berufen  
eigenes Wohnheim wird angestrebt
- ✓ Familux Academy mit > 100 Schulungen / Jahr
- ✓ Prämierte Mitarbeiterphilosophie unter dem Schirm  
der Familux Family
- ✓ Hohe Frequenz resultiert in hohen  
Gemeindeabgaben und starken Marketingeffekten  
für den Standort



# Mehr als nur Arbeitsplätze

## POSITIVE EFFEKTE FÜR DEN STANDORT

- ✓ Neben der Schaffung von durchschnittlich 140 direkten und vielen indirekten Arbeitsplätzen bei 120 Einheiten, bekräftigt ein Hotelbetrieb unserer Größe nicht nur die lokale Wirtschaft sondern stärkt auch den jeweiligen Ort durch verschiedene Gemeindeabgaben.
- ✓ Von der Fremdenverkehrsabgabe über Kurtaxe, Tourismusinfrastrukturbeitrag, Gewerbesteuer und Grundsteuer fließen kumuliert erhebliche Summen ins Gemeindebudget. Unser Betrieb in Oberjoch (Bad Hindelang, Allgäu) zum Beispiel führt über 1,7 Mio. Euro / Jahr an oben genannten Abgaben ab.





FAMILUX RESORTS

*Bring your kids, find yourself.*

STANDORTKONZEPT RÜGEN

[WWW.FAMILUX.COM](http://WWW.FAMILUX.COM)

**„VON EINEM MÄRCHEN MIT EINEM SCHLOSS MIT MYSTISCHEN, ENDLOSEN WALD  
MIT SPRECHENDEN BÄUMEN, ZWERGEN, NEUGIERIGEN KINDERN UND EINEM  
SCHATZ AUS BERNSTEIN. EINGESCHLOSSEN IM WERTVOLLEM HARZ UND AUF EWIG  
VERSIEGELT SIND KREATUREN AUS ALTEN ZEITEN. RÄUBER SIND AUF DER SUCHE  
NACH DEM BERNSTEINSCHATZ WELCHER VON ZWERGEN, NUR SO GROSS WIE  
PILZE, TIEF IM ENDLOSEN WALD BEWACHT WIRD, ER ERSCHEINT NUR JENEN DIE  
SICH NICHT AN IHM BEREICHERN WOLLEN. NUR KINDER KÖNNEN DIE ZWERGE  
SEHEN UND DIE BÄUME SPRECHEN HÖREN. IN DIESEM SCHLOSS, SO WIRD IM ORT  
TATSÄCHLICH ERZÄHLT, WÄRE NOCH EIN UNTERIRDISCHER GANG MIT  
ZAHLREICHEN SCHÄTZEN. DIESE WURDE NIE GEFUNDEN.“**

# Konzept

Ziel ist der Bau eines Kinderhotels im Ensemble mit dem Schloss. Das Schloss soll der optische Mittelpunkt und Grundlage des Brandings und „Storytelling“ werden.

Die Räumlichkeiten des Schlosses sollen genutzt werden, vielfältige Möglichkeiten: als Vinothek, als a la carte Restaurant, als Kinder-Theater, ein Schloss Cafe, ein Bernstein Virtual Reality Room mit besonderem Flair, als Shop oder Verleih oder auch Luxusuiten im 2. OG oder DG. Im 1.OG des Schlosses ist zudem eine gut erhaltene barocke Stuckdecke. Ein besonderes Flair. Möglich diese in das Blickfeld der Gäste zu richten, zum Beispiel als Beauty Salon.





# Kurzbeschreibung

- Das Hotel ist ein auf gehobenem Hotelniveau 5-Sterne ausgestattetes Hotel, dass **einzig und konkurrenzlos auf Familien mit Kindern** fokussiert ist, ganzjährig und vom Wetter unabhängig. Das Hotel bietet Familien eine altersgerechte Rundumbetreuung für Kinder und Babys, und das **bereits ab dem 7. Lebenstag!**
- Das Konzept zieht eine **völlig neue Gästeschicht** an und ist **keine Konkurrenz** zu irgendwelchen örtlichen Mitbewerbern. Im Gegenteil, eine Wertschöpfung für viele Gewerbetreibende der Stadt.
- Wir beabsichtigen **rund 140 neue Arbeitsplätze** zu schaffen. Deshalb auch die Notwendigkeit ein eigenes Mitarbeiterhaus in der Umgebung zu schaffen.
- Neben Hotel- und Restaurantfachkräften benötigen wir insbesondere auch Kindergärtner-innen, Therapeutinnen, Sporttrainer und Fachkräfte im aufsteigenden Beauty-Segment.
- Alle Mitarbeiter sind **ganzjährig beschäftigt**. Familux hat eine eigene Ausbildungsakademie. Viele Mitarbeiter können nach ihrem Auslandsengagement zurück kommen.

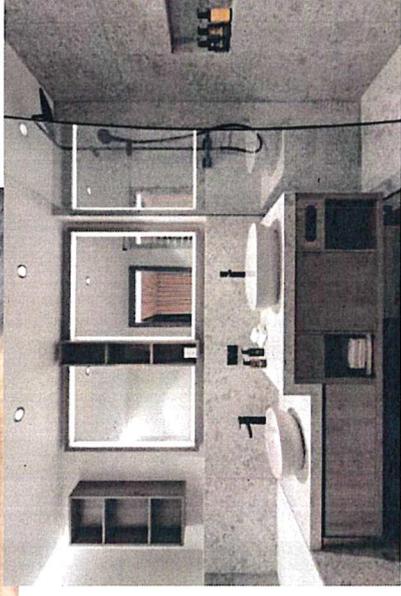


# Kurzbeschreibung

- 120 Familien- und Premiensuiten mit 500 Betten (Erwachsene und Kinder)

oder wie im Dachsteinkönig und The Grand Green anstatt 120 Zimmer eben auch hier Hotel mit 100 Zimmer und 8 Chalets mit Teich.

- BGFL 25.000 m<sup>2</sup>
- NNFL 20.000 m<sup>2</sup>
- BRI 95.000 m<sup>3</sup>





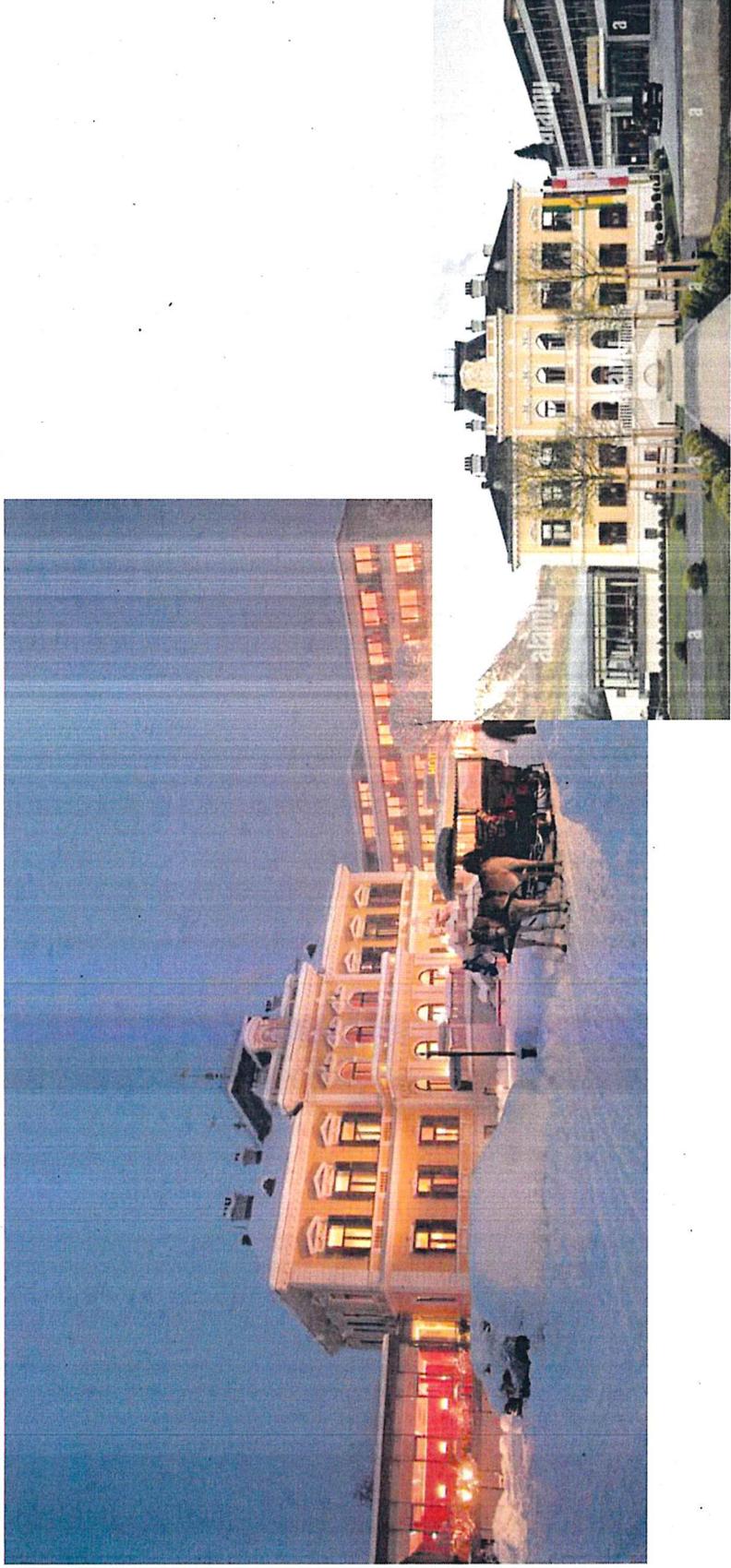
## Kurzbeschreibung

Vorgesehen sind ein Familien-Restaurant, ein Kinderrestaurant, eine großzügige Terrasse, eine einladende Lobby, Bar und Vinothek, eine großzügigen Badelandschaft mit Familien-Wasserspielbereich, Outdoor-Pool, einem großen Wellnessbereich, Spa mit mehreren Behandlungsräumen für Massagen, Bäderanwendungen, Kosmetik, Ayurveda, Saunalandschaft mit verschiedenen Saunen, einer Panorama-Außensauna, Ruheraum sowie Kommunikations- und Relax-Zone, einem Top-Fitnessraum, Fahrradverleih und einer Tiefgarage.

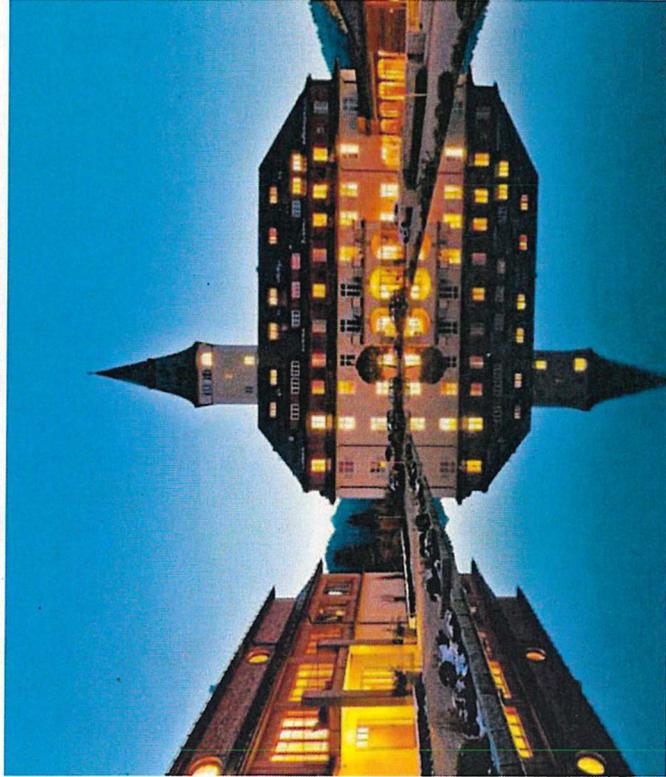
Speziell für Kinder erfolgt eine Kinderbetreuung durch ausgebildete Betreuer - mehrheitlich Kindergarten-Pädagogen - in fünf je nach Altersgruppe eingerichteten Räumen: Baby-Club (0-1 Jahre), Krabbel-Club (1- 2 Jahre), MiniClub (3-5 Jahre), Maxi-Club (für 6-11 Jahre), Teenie-Club (12-16 Jahre). Daneben ein großer Indoorspielbereich mit Kino & Theater, Softplayanlage, Turnhalle, Indoor-Gokarts sowie einem großen Outdoorbereich mit Hüpfburg, Abenteuerspielplatz, Märchenpark, Parcours, Streichelzoo und ein Kinderhallenbad mit Riesen-Wasserrutsche.



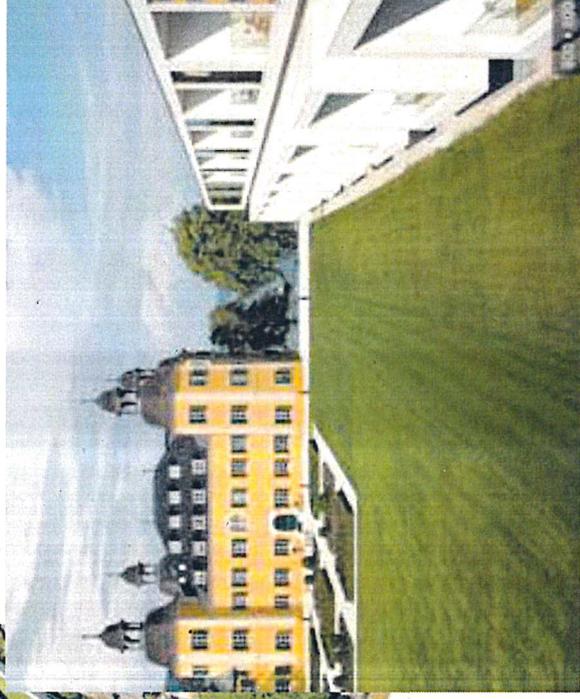
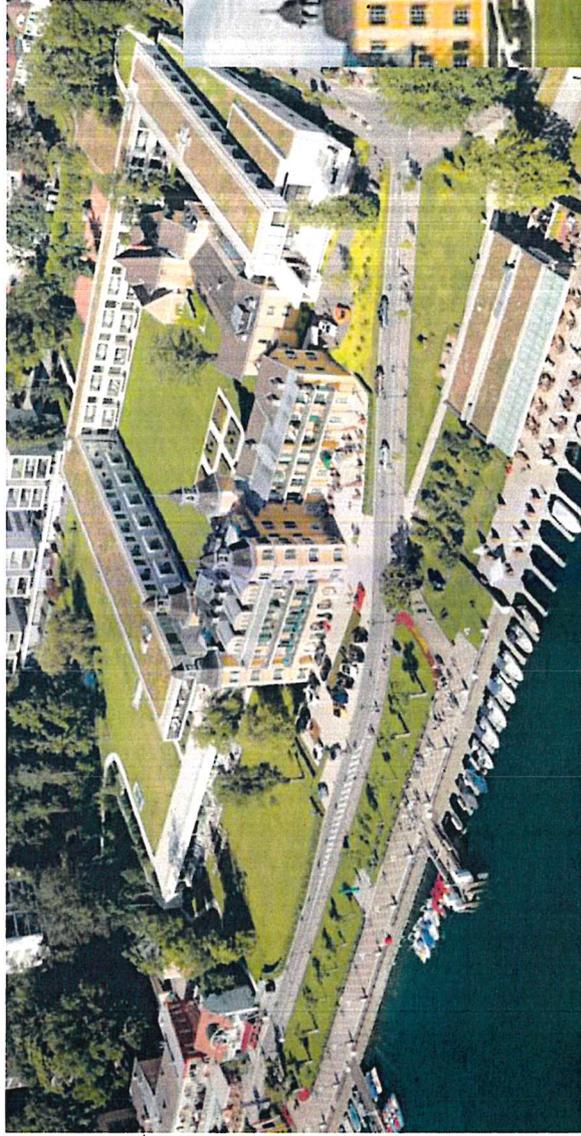
# Beispiel: Villa Seilern Bad Ischl / Österreich



# Beispiel: Schloss Elmau Bayern / Deutschland



# Beispiel: Falkensteiner Schlosshotel Felden am Wörthersee / Österreich





FAMILUX RESORTS

*Bring your kids, find yourself.*

## Kontakt

Julian Mayer – Geschäftsführer

+43 676 844 741 110 | [j.mayer@familux.com](mailto:j.mayer@familux.com)

Ferdinand Stücklschwaiger – Projektentwicklung

+43 664 9157801 | [f.stuecklschwaiger@realestateone.at](mailto:f.stuecklschwaiger@realestateone.at)

**[WWW.FAMILUX.COM](http://WWW.FAMILUX.COM)**





FAMILUX RESORTS

*Bring your kids, find yourself.*

Gemeinde Glowe  
Ernst-Thälmann-Str. 37  
D-18551 Sagard

Salzburg, 31.1.2023

### **Zum Artikel in der Ostseezeitung**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister  
Werte Gemeindevertreter

Ich habe in der Ostseezeitung den Artikel über das geplante Familux Resort gelesen. Der Artikel ist sehr gut recherchiert. Jedoch die Schlagzeile und der einleitende Satz hätte nicht zweideutiger gewählt werden können.

Ja, wir beabsichtigen mindestens 120 Zimmer zu bauen. Das ist mehr als die jetzt im Bebauungsplan genehmigten circa 80 Zimmer. Und in jedem dieser Zimmer stehen 4 – 6 Betten, das sind in Summe 500 Betten. Jedoch sind mehr als die Hälfte dieser Betten Kinderbetten. Kleine Stockbetten mit feinen Holzgitterrosten, damit die Babys und Kids nicht rausfallen. Und ja, es dürfen nur Familien in dieses Hotel. Für andere Personen machen diese Kindereinrichtungen und das gewählte Mobilar ja gar keinen Sinn. Wer sonst benötigt schon ein Kinder-WC oder einen Wickeltisch oder ein Kinderwaschbecken, einen Kindergarten oder ein Kindertheater.

Wie mit Ihnen erörtert möchten wir auch die gegenständliche Ordnung der Bebauung ändern. Derzeit sind neben dem Zubau unmittelbar vor dem Hotel viele Parkflächen für mindestens 150 PKW gewidmet. Wir benötigen diese nicht. Wir planen nicht Events oder Tagungen wo 120 Personen nahezu gleichzeitig in der ohnehin belasteten Hochsaison mit dem PKW anreisen. Wir wollen nichts verparken. Wir möchten die Natur belassen und die PKWs unter die Erde in eine Tiefgarage „befördern“. Unsere Gäste kommen über die Woche verteilt und gleichmäßig über das Jahr. Wenn unsere Gäste im Urlaub angekommen sind, benötigen sie ihr Auto auch nicht mehr.

Und wir wollen auch nicht Urlaub begrenzt auf die belastete Hochsaison bieten. Mag es auch der tägliche Kampf vieler Hoteliers in Rügen sein. Wir werden an diesem Wettbewerb nicht teilnehmen. Wir haben keine „kalten Betten“. Wir haben unsere eigenen Gäste. Wir nehmen keinem Hotelier auch nur einen Gast weg. Unser Angebot gibt es auf Rügen noch nicht. Wir werden einen 365-Tage Jahresbetrieb führen. Speziell für Familien. Speziell für Kinder.

In Oberhof in Thüringen haben wir am 15.10.2022 das neue Hotel eröffnet. Bis Ende des Jahres hatten wir eine Auslastung von 85% zu verbuchen. Und das vom Start weg. Allein in diesen ersten 10 Wochen hatten wir 26.500 Übernachtungen und erstmals Leben in diesem Ort. Und das in der absoluten Nebensaison !!!

Ja wir wollen das Schloss Spyker und die Stadt Glowé beleben. Ein Herausforderung für uns gemeinsam. Ich sehe das aber auch als eine Chance der Veränderung. Eine Chance auch für Glowé zu einem ganzjährigen und sanften Tourismus mit vielen Synergien.

Mit freundlichen Grüßen

Ihr  
Ferdinand Stücklschwaiger

