

## **Hintergrund, Standpunkte und Begründungen der Stadtvertretung für den Bürgerentscheid zum Erhalt des Haus des Gastes**

Mit Schreiben vom 22.10.2014 hat der Landrat des Kreises Ostholstein das auf den Erhalt des Haus des Gastes gerichtete Bürgerbegehren gem. §16g Abs. 5 der Gemeindeordnung (GO) für zulässig erklärt. Im Einvernehmen mit den vertretungsberechtigten des Bürgerbegehrens hat die Stadtvertretung beschlossen, den Bürgerentscheid am 15.02.2015 durchzuführen.

§ 16 Abs. 6 GO verlangt vor der Durchführung eines Bürgerentscheides, dass den Bürgerinnen und Bürgern die Standpunkte und Begründungen der Stadtvertretung und der Antragsteller des Bürgerentscheides dargelegt werden. Es geht darum, dass die Bürgerinnen und Bürger die maßgeblichen Argumente in ihre Entscheidung einbeziehen können.

Der Standpunkt der Stadtvertretung kann durch Mehrheitsbeschluss festgelegt werden.

Die Formulierungen der Stadtvertretung und der Bürgerinitiative sind in gleichem Umfang (jeweils eine Din A 4 Seite) darzulegen. Diese Argumente sind schriftlich mit der Abstimmungsbenachrichtigung zu versenden.

Daneben besteht die Möglichkeit auf weitere Materialien, die in der Stadtverwaltung oder dem Internet eingesehen werden können, zu verweisen.

1. Von der Stadtvertretung in der Sitzung am 10.12.2014 beschlossene Begründung für den Abriss des Haus des Gastes (Kurzdarstellung, Anlage 1)
2. Von der Bürgerinitiative eingereichte Kurzdarstellung für den Erhalt des Haus des Gastes (Kurzdarstellung, Anlage 2)
3. Hintergrund , Standpunkte und Begründungen der Stadtvertretung für den Bürgerentscheid zum Erhalt des Haus des Gastes

### **3.1. Beschlusslage:**

Am 20.05.2014 haben sowohl der Ausschuss für Schule, Jugend, Sport und Soziales als auch der Bau-, Entwässerungs- und Feuerwehrausschuss den Abbruch des ehemaligen Haus des Gastes zum Jahresende 2014 beschlossen. (siehe Beschlussauszug, Anlage 3) Grundlegend für den Beschluss war die **einstimmige** Entscheidung

der Stadtvertretung am 25.09.2013, dieses Grundstück als Hotelstandort abzuwickeln.( siehe Beschlussauszug, Anlage 4) Die Entscheidung über den Zeitpunkt des Abrisses wurde von einer Nutzungsmöglichkeit für die Landesgartenschau abhängig gemacht. Ein entsprechendes Fachgutachten untersuchte das Gebäude dahingehend mit dem Ergebnis, dass eine wirtschaftliche Verwertung im Rahmen der Landesgartenschau nicht möglich ist. Die Abbruchkosten belaufen sich auf ca. 50.000 € und werden im Rahmen der Städtebauförderung als Ordnungsmaßnahme mit 2/3 bezuschusst. Für eine energetische Sanierung des Gebäudes sind nach dem Klimaschutzkonzept aus 2011 Kosten in Höhe von ca. 680.000€ genannt worden. Diese Kosten betreffen keine sonstigen Umbau- oder Sanierungsarbeiten. (siehe Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) der Stadt Eutin zum Räumlichen Handlungsschwerpunkt Stadtbucht, städtebauliche Studie und Nutzungsszenarien vom 11. März 2014; Anlage 5)

### 3.2. Hintergrund:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat in seiner Sitzung am 06.03.2014 eine Präsentation der Städtebaulichen Studie und die Nutzungsszenarien für die Schlossterrassen und für das ehem. Haus des Gastes erhalten. (siehe Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) der Stadt Eutin zum Räumlichen Handlungsschwerpunkt Stadtbucht, städtebauliche Studie und Nutzungsszenarien vom 11. März 2014; Anlage 5)

In der Zwischenzeit wurde darüber hinaus von dem Projektsteuerer für die Landesgartenschau das ehem. Haus des Gastes im Hinblick auf eine gastronomische Nutzung während der Landesgartenschau in Augenschein genommen und bewertet mit dem Ergebnis, dass aufgrund des hohen Alters des Gebäudes und seines aktuellen Zustands umfangreiche Renovierungsarbeiten erforderlich wären, die in einem unwirtschaftlichen Verhältnis zu alternativen Cateringmöglichkeiten stehen.

Insoweit wurde empfohlen, das gesamte ehem. Haus des Gastes zeitnah zurückzubauen, das Gelände einzuebnen und entsprechend Platz für eine temporäre Gastronomie in einem Zelt zu ermöglichen.

Die Studie zur Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Eutin vom 11.03.2014 kommt in der Analyse zum Haus des Gastes zu folgenden Ergebnissen:

1. Der Anbau in Leicht-/Aluminiumbauweise ist abgänglich.
2. Eine energetische Ertüchtigung des Kerngebäudes wäre sehr kostenintensiv.
3. Die Integrationsfähigkeit des Kerngebäudes in ein anderes Gebäudeensemble wird bautechnisch, raumfunktional und wirtschaftlich als unrealistisch bewertet.
4. Die öffentlichen Toiletten sind weitgehend in Ordnung.
5. Die Gastronomie/ Küche im Kerngebäude ist weitgehend in Ordnung.
6. Die Räume in dem Obergeschoss sind mit überschaubarem Aufwand(temporär) instand zu setzen, allerdings sind sie nicht barrierefrei zu erreichen. Überschaubare Schönheitsreparaturen und ggf. intelligente Kaschierung von Schwachstellen (z.B. farbige Klebefolie auf blinden Fenstern) könnten ausreichen, um diese Räumlichkeiten – insbesondere in den Sommermonaten – übergangsweise „vorzeigbar“ herzurichten.
7. Der Außenbereich wäre mit einfachen Mitteln (temporär zur LGS) aufzuwerten.

Diese Studie war Grundlage für den Beschluss zum Abbruch des Haus des Gastes.

### 3.3. Städtebauliche Bewertung des Standortes und langfristige Nutzungsperspektiven

Das ehemalige Haus des Gastes ist Bestandteil des Handlungsschwerpunktes Stadtbucht im Rahmen des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK). Die Ziele des ISEK für diesen Bereich sehen eine umfängliche Revitalisierung und Umgestaltung vor.

Der Standort Stadtbucht wurde als überwiegend öffentlicher Raum mit einer konsequenten Ausrichtung auf die Schwerpunktnutzungen Tourismus und Freizeit qualifiziert. Bereits seit über 10 Jahren versucht hier die Stadt Eutin eine Vermarktung des Standortes für eine Hotelansiedlung voran zu bringen. Erst mit der Initiative des ISEK und der Einwerbung von Mittel der Städtebauförderung ist hierfür eine realistische Chance und Perspektive erwachsen.

Präzisiert wurden diese städtebaulichen Ziele durch eine standortbezogene Hotelstudie (2012) und durch die Fortschreibung des ISEK (2014). Im Hinblick auf die vergleichende Betrachtung der beiden städtischen Immobilien „Haus des Gastes“ und „Schlossterrassen / historische Reithalle“ (hier kurz: Reithalle) kann im Ergebnis aus diesen beiden Fachbeiträgen und den nachfolgenden Untersuchungen festgestellt werden, dass

- a) die Reithalle sich hervorragend als öffentlicher bzw. gemeinnütziger Veranstaltungsort (Theater, Tagungen, Gremiensitzungen, Konzerte, Ausstellungen) eignet und durch die Gebäudegröße eine Einrichtung von regionaler Bedeutung ist.
- b) der Standort am Haus des Gastes das städtebauliche und immobilienwirtschaftliche Potential für eine Hotelansiedlung mit Restaurationsbetrieb und Außengastronomie hat.

Daraus folgt, dass aus förderrechtlicher und stadtwirtschaftlicher Perspektive eine Entwicklung beider Standorte zu gemeinnützigen Zwecken (als Veranstaltungsort) nicht vorstellbar ist und nur für die Reithalle die Sanierung zu diesem Zweck ökonomisch und städtebaulich vertretbar ist. Die Stadt Eutin wird zum Erhalt und zur Verbesserung des kulturellen Angebotes die Reithalle im Jahr 2017 denkmalgerecht und nutzungsspezifisch sanieren.

Das Haus des Gastes bietet nur sehr beschränkte und im Vergleich zur Reithalle deutlich schlechtere Rahmenbedingungen. Viele der für den Erhalt des Haus des Gastes formulierten Nutzungsideen können schon heute in den anderen bestehenden Einrichtungen der Stadt eingebracht oder in den künftig sanierten Räumen der Torhäuser, des Vogthauses und der Reithalle umgesetzt werden.

Die Interimslösungen für saisonale Gastronomie und kleine kulturelle Veranstaltungen haben in den letzten 12 Jahren deutlich gemacht, dass ein konkreter öffentlicher Nutzungszweck nicht mehr gegeben ist und nur in direkter Konkurrenz zu anderen städtischen Immobilien erreichbar ist.

Weiterhin ist die **Reithalle** ein bedeutendes Baudenkmal von hohem Rang; das Haus des Gastes ist kein Denkmal und wird im Rahmen der Stadtsanierung auch nicht als erhaltenswerte Bausubstanz dargestellt.

Die Stadt Eutin hat zur Umsetzung der Ziele des ISEK auf eine intensive Attraktivierung des öffentlichen Raums gesetzt und geht davon aus, dass die öffentlichen Infrastrukturinvestitionen in der Innenstadt, im Seepark und an der Stadtbucht private Bauaktivitäten nach sich ziehen.

Daraus folgt auch, dass die Vermarktung des Grundstückes Haus des Gastes als innerstädtischen Hotelstandort durch die Durchführung der Landesgartenschau und die damit einhergehende Umgestaltung der Stadtbucht sehr stark befördert und voran getrieben wird. Die Lage ist hervorragend und die Stadt muss den erforderlichen Impuls zur Weiterentwicklung geben. Eine ungenutzte, leerstehende Immobilie – die auch für die LGS nicht nutzbar ist – ist ein kontraproduktives Signal vor dem Hintergrund der vielfältigen Neu- und Umgestaltung.

Wie im Bereich des Areals Süduferpark / historischer Bauhof beabsichtigt die Stadt Eutin für den Standort Haus des Gastes eine städtebauliche Metamorphose, die mit dem Abriss des Haus des Gastes und der temporären Nutzung des Grundstückes als

Gastronomiestandort (Zeltaufbau) in 2016 ein Zwischenstadium darstellt, welches durch eine nachfolgende Hotelansiedlung mit Restaurationsbetrieb und Außengastronomie ihren erfolgreichen Abschluss bekommen wird.