



PROJEKTbeschreibung SCHLOßHOTEL EUTIN



PROJEKTBSCHREIBUNG

ERRICHTUNG VON HOTELLERIE MIT SAALBETRIEB EHEMALIGER MARSTALL SCHLOß EUTIN

PLANUNGSPRÄMISSEN UND ERLÄUTERUNGEN

Ausgangssituation

Zur Erhaltung und Steigerung der Wertschöpfung des Tourismusstandortes Eutin benötigt die Stadt dringend zusätzliche Hotellerie. Der ausgeprägte (Kultur-) Tagestourismus erfordert ausreichende Übernachtungsmöglichkeiten im gehobenen Standard.

Machbarkeitsstudie

Im Mittelpunkt der im Frühjahr 2012 begonnenen Grundlagenermittlung auf der Suche nach einem geeigneten Hotelstandort stand zunächst die Prüfung der Rahmenbedingungen, zu denen Bedarf und Nachfragestand, das historische Umfeld, die städtebauliche, planungsrechtliche, nachbarschaftliche und räumliche Situation zählten. Die Untersuchung führte, dem Anspruch der Kulturstadt Eutin und der landschaftlich geprägten Holsteinischen Schweiz Rechnung tragend, im Ergebnis zum Ansiedlungsstandort historischer Marstall an der Eutiner Stadtbucht.

Der Marstall gliedert sich in den Seitenflügel Ostholsteinmuseum (Besitz des Landkreises OH) und den sogenannten städtischen Schloßterrassen, die derzeit als Veranstaltungsräumlichkeiten dienen. Nach Prüfung der Verfügbarkeiten wurde das städtische Grundstück für die folgende Konzeptionsentwicklung in die nähere Betrachtung gezogen.

Eckdaten: Flurstück 1 / 15, Gebäudebestand:

- ehemaliges Marstallgebäude, ca. 1834
- abgängiger Flachdachbaukörper, ca. 1960.

Projektbeschreibung

Unter Berücksichtigung des vorhandenen denkmalgeschützten Gebäudebestandes und dessen Nutzung ist das folgende inhaltliche Gesamtkonzept entwickelt worden, das die funktionalen, baulichen und betrieblichen Möglichkeiten umfaßt, verbunden mit einer Analyse der Kosten und wirtschaftlichen Struktur. Das Untersuchungsergebnis führt zu den Nutzungsschwerpunkten:

- markt- und betreibergerechtes **Hotelkonzept**,
- Erhaltung einer **Saalfunktion** mit entsprechender Versorgung,

ausgestattet mit einer soliden wirtschaftlichen Basis. Daraus sind für das Vorhaben folgende Module erarbeitet worden, aus denen sich Raumbedarf und Betriebszweige ableiten:

- Hotel/ Logis 4 * plus, 70 Übernachtungseinheiten**
- Gastronomie** à la Carte und nach Saison, ca. 150 Sitzplätze innen und außen
- Saalfunktion**, ca. 400 Sitzplätze mit Bühne für Veranstaltungszwecke mit teilweiser städtischer Nutzung, in Verbindung als **Seminar- und Fortbildungsstätte**
- Schaffung der notwendigen Infrastruktur durch Bau einer **Tiefgarage**

Die entwickelte Konzeption ist gekennzeichnet durch ein ausgewogenes Verhältnis von Beherbergungskapazitäten zu den gastronomischen und Veranstaltungsbereichen und führt zu einer ausreichenden und gesicherten Rentabilität. Sie entspricht den Bedürfnissen der in der



Machbarkeitsstudie 2012/ 06 und der im unabhängigen Hotelstandortgutachten der Stadt Eutin2012/09 definierten Gästegruppen. Der Personalbedarf beträgt ca. **20- 25 Vollzeitkräften** (inkl. Auszubildende) für den Hotelbetrieb und ca. **15 Vollzeitbeschäftigte** in der Gastronomie. Es ist aus Gründen der Qualitätssicherung vorgesehen, daß beide Bereiche von den Investoren eigenhändig bewirtschaftet werden und keine Fremdverpachtung stattfindet.

RAUMKONZEPT

Grundgedanke ist die Einbindung in die städtebauliche historische Gesamtanlage unter besonderer Berücksichtigung des Denkmalschutzes. Die entwickelte Baumasse führt zu einem Raumbedarf von insgesamt ca. **7000 qm** Nutzfläche. Dazu ist die Schaffung eines neuen Baukörpers/ von Gebäudeteilen notwendig. Nach ausführlicher Betrachtung ist geplant, den Saalbetrieb mit moderner Technikausstattung an die Seepromenade zu verlegen, das Marstallgebäude-gebäude um zu nutzen, sowie einen modernen Bauteil in Anlehnung an die Backsteinarchitektur des Schlosses mit transparenten Elementen auf dem Grundstück zu ergänzen. Hier wird ein Teil der wirtschaftlich erforderlichen Übernachtungseinheiten in einem dem Gesamtensemble untergeordneten Baukörper untergebracht. Die zentrale Rezeption für alle Gäste befindet sich im Foyer, das mittig im Erdgeschoß des Marstalls hinter dem Haupteingang, dem historischen Portikus, liegt. Zum Foyer als öffentlicher Bereich gehört die Rezeption, der gehobene Restaurantbereich und Seminarräume gliedern sich an. Die Tagungsräume können flexibel für Veranstaltungen bis 120 Personen genutzt werden. Weiterhin werden Saal- und Seminarbesucher hier empfangen. Die repräsentativen Räume des Foyers stehen auch als Empfangsbereich für Veranstaltungsgäste zur Verfügung.

Ein transparenter Verbindungsbau erschließt weitere Gebäudeteile und führt direkt in den Neubau und zum im UG befindlichen Saal. Er ist mit Aufzügen ausgestattet, die die Gäste in die jeweiligen Etagen bringen. Ein zweiter Eingang auf der unteren Ebene von der Seepromade ist zusätzlich vorgesehen, so daß sich zwei Eingangssituationen darstellen. Der Saal befindet sich im Untergeschoß und öffnet sich zur Seepromenade. Eine kleine Außenbar/ Bistro, die auch die Gäste in den Sommermonaten an der Promenade versorgt, ergänzt das Angebot. Die Fassade ist zurückgenommen, ev. in Sandstein gehalten.

Der Bereich zwischen Neubau und historischem Gebäude des Marstalls wird so in die Planung integriert, daß ein Innenhofcharakter (Überdachung ?) mit teilweise öffentlicher Nutzung entstehen kann. Jedoch ist vor allem die Lärmbelästigung der Hotelgäste zu berücksichtigen. Die Ver- und Entsorgung von Gastronomie/ Hotel erfolgt über eine separate Zufahrt, so daß die Küche zentral am rückwärtigen zweiten Flügel / Ostholsteinmuseum platziert ist. Die zentrale Position und separate Anlieferungsmöglichkeit gewährt kurze Funktionsabläufe in alle Bereiche. Für den Hotel- und Saalbetrieb wird außerhalb der Anlage, jedoch fußläufig gut erreichbar, mindestens je 1 Stellplatz pro Einheit für interne Gäste benötigt. so daß ein Bedarf von ca. **120-130 Stellplätzen** nachgewiesen werden muß. Die vorhandenen Parkplätze auf dem ehemaligen Tiergartengelände sind im Bebauungsplan den Schloßterrassen zugeordnet. Es ist geplant, ein zweites Parkdeck als **Tiefgarage** einzurichten. (siehe Pläne)

FAZIT

Die Gesamtsituation erzielt das notwendige Profilierungspotential für dieses Vorhaben. Lage, Umfeld und Ergebnisse der Grundlagenuntersuchung bieten gute Ausgangsbedingungen für die

- Etablierung eines repräsentativen touristischen und kulturellen Gesamtensembles als wirtschaftlich erfolgreiches **Hotel** und touristischen Anziehungspunkt, offen für externe Tages- und Feriengäste.



- Ergänzung und Stärkung des Angebotes und den Standort der Kulturstadt Eutin und Vorhaltung eines **Saalbetriebs** und Schaffung neuer Tagungsräumlichkeiten.

Die erarbeitete und im Verlauf der bisherigen Planung optimierte Konzeption sieht vor, das Projekt zur Eröffnung der Landesgartenschau zu realisieren. Sie deckt sich mit den Ergebnissen der unabhängigen Hotelstudie zum Standort Eutin.

Nach Zustimmung der Stadt zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt der sofortige Umsetzungsbeginn, der Aufbau einer Verwaltungs- und gesellschaftrechtlichen Struktur seitens der Vorhabenträger.

Die Vorhabenträger, Schweizer Investoren, verfügen unter anderem über jahrzehntelange Erfahrung in Planung, Bau, Sanierung und Betrieb von Hotellerie. Sie werden vertreten durch die Projektgesellschaft Schloßhotel Eutin, GF Ralf Schulz, Schloßstraße 1 in Eutin.