

BESCHLUSSVORLAGE

öffentlich

↓ Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP
Verwaltungsausschuss der Gemeinde Spiekeroog	17.01.2023	
Rat der Gemeinde Spiekeroog	26.01.2023	

Betreff:**Hotel zur Linde - Rahmenbedingungen für möglichen Teilabriss- und Neubau sowie Pächtersuche****Sachverhalt:**

Der Rat der Gemeinde Spiekeroog hat in der Sitzung vom 15. Dezember 2022 den Bürgermeister beauftragt, gemeinsam mit einigen Vertreterinnen und Vertretern des Gemeinderates zeitnah einen Termin mit dem Inhaber vom Hotel zur Linde vorzunehmen und Lösungsvorschläge für den Erhalt des Hotels zu erarbeiten und zur Entscheidung vorzulegen.

Noch im Dezember fand ein Treffen statt, neben BM Kösters waren vier Ratsmitglieder beteiligt. Es wurden drei mögliche Szenarien erörtert.

1. Verkauf des Hotels mit dem Ziel, einen neuen Inhaber für den Weiterbetrieb des Hotels oder einen Umbau/Neubau zu finden.
2. Suche nach einem Betreiber, welcher nach erfolgtem Teilabriss und -Neubau langfristig (mind. 20 Jahre) das Hotel u. Restaurant betreiben wird.
3. Erhalt eines Restaurants (ggfs. mit Saalbetrieb) und Realisierung von Ferienhäusern gemäß Bauvorbescheid.

Aus kommunaler, wie touristischer Perspektive ist der Erhalt und die damit einhergehende Erweiterung des Hotels von nachhaltiger Bedeutung:

- Stärkung des Hotel-Segmentes
- Erhalt eines Restaurants mit Frühstück- und Saalbetrieb
- Erhalt und Schaffung von Arbeitsplätzen
- Sicherung u. Steigerung von Gewerbesteuereinnahmen
- Sicherung eines der wichtigsten denkmalgeschützten Gebäude auf der Insel

Der Inhaber bestätigte diese Einschätzung, ein Weiterbetrieb als Hotel (also Teilabriss/Neubau) sei auch seine erste Wahl. Die seit Sommer 2022 intensiv geführten Gespräche hätten ihn jedoch zu der Einschätzung kommen lassen, dass selbst die „große“ Lösung des Teilabrisses/Neubaus wirtschaftlich nicht sinnvoll sei bzw. ein Betreiberrisiko bringe. Er betonte, dass er nicht an einer maximalen Rendite interessiert sei, eine Investition in der Größenordnung sich aber natürlich rechnen und als wirtschaftlich tragfähig erweisen muss.

Er geht nach wie vor davon aus, dass die von ihm bisher präferierte Lösung ein optimales

Verhältnis zwischen optischem Erscheinungsbild, Erlössituation für den Betreiber und Baukosten bietet. Sofern ein langfristiger Betreiber gefunden wird, mit dem ein in sich wirtschaftlich stimmiges Gesamtkonzept vereinbart werden kann, wäre er bereit, das Projekt umzusetzen. Wenn ein möglicher neuer Betreiber andere, z.B. kleinere Umbauvorstellungen hätte, wäre dies auch denkbar. Die Wahrscheinlichkeit hält er jedoch für sehr gering, in bisherigen Gesprächen äußerten potentielle Betreiber eher den Wunsch nach mehr Zimmer (100 oder mehr) oder nach der Aufgabe des Gastronomieangebotes. Beides stellt für ihn keine Option dar.

Verwaltungsleitung und die anwesenden Mitglieder des Rates sprechen sich dafür aus, vor der Suche eines möglichen Betreibers/Pächters zunächst die Rahmenbedingungen aufzuzeigen. Denn nur so können eine Suche und spätere Umsetzung auch zielgerichtet erfolgen und das Vorhaben zeitnah angegangen werden. Erstmals seit Beginn der Verhandlungen vor 4 Jahren hätte der Inhaber dann auch zumindest eine gewisse Planungssicherheit.

Vorschlag für Rahmenbedingungen „Erweiterung Hotel zur Linde“

1. Geltungsbereich

Flur 2 / Flurstück 66 (392 qm) und Flur 2 / Flurstück 67 (1843 qm)

2. Betriebskonzept

Hotel (gemäß Definition vom DTV) mit mindestens 20 Gästezimmer mit einem Restaurant, welches auch anderen als Hotelgästen offensteht. Explizit nicht zugelassen sind Aparthotel, Hotel garni, Ferienwohnung, Gästehaus, Gasthof oder Boardinghouse. (<https://www.deutschtourismusverband.de/service/touristische-informationsnorm-tin/definitionen/betriebsarten.html>)

3. Verfahren

Der Inhaber beantragt für sein Vorhaben gem. § 12 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Dieser Plan kann eins oder beider o.g. Grundstücke betreffen. Betrifft er eine beplante Fläche, geht der vorhabenbezogene Bebauungsplan dem zugrundeliegenden Angebotsbebauungsplan als speziellere Regelung vor. Maßgeblich ist also der spezielle Bebauungsplan für das Vorhaben. Entsprechend der gesetzlichen Regelung des § 12 BauGB für vorhabenbezogene Bebauungspläne hat der Vorhabenträger die Kosten des Bauleitplanverfahrens zu tragen und in dem notwendig abzuschließenden Durchführungsvertrag eine Bauverpflichtung einzugehen. Wird die Bauverpflichtung nicht erfüllt, soll die Gemeinde entschädigungsfrei das Baurecht wieder aufheben.

4. Planfestsetzung

Im Rahmen der vorhabenbezogenen Bauleitplanung für bauliche Anlagen sollen folgende Grundsätze beachtet werden:

1. Die Firsthöhe von Gebäuden darf bis zu 13,00 m über dem unteren Bezugspunkt betragen
2. Die Grundflächenzahl darf 0,5 nicht übersteigen.
3. Es gelten die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände sowie die Gestaltungssatzungen
4. Die hintere Baugrenze darf gegenüber dem bisher gültigen B-Plan um maximal 20 Meter überschritten werden.

5. Mitarbeiterwohnraum

Für mind. 2/3 der der nach dem Betriebskonzept erforderlichen Mitarbeiter ist geeigneter Wohnraum vorzuhalten. Einzelheiten sind im Vorhaben- und Erschließungsplan und/oder im Durchführungsvertrag zu regeln. Geeignet sind nur

langfristig zur Verfügung stehende Unterbringungsmöglichkeiten, deren Nutzung in geeigneter Weise zu sichern ist.

Die Rahmenbedingungen sind in Anlehnung an den in Umsetzung befindlichen Hotelrahmenplan getroffen. Das maximale Maß der baulichen Nutzung orientiert sich dabei an den konkreten, örtlichen Gegebenheiten. Insbesondere die Überschreitung der baulichen Grenze um bis zu 20 Metern stellt, im Gegensatz zur bisher gültigen B-Plan, eine deutliche Verbesserung für den Inhaber da. Gleichzeitig ist dies Zugeständnis an den langfristigen Erhalt eines Hotels mit Gastronomie gebunden. Der bisherige B-Plan hat gezeigt, dass in nahezu allen Bauvorhaben nur noch Ferienwohnungen entstehen. Es ist an der Zeit, dieser gelebten Praxis Einhalt zu bieten und, wie im Hotelrahmenplan vorgesehen, bestimmte Nutzungsarten, die für die Insel in ihrer Gesamtheit als Essentiell erachtet werden, zu ermöglichen.

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Gemeinde Spiekeroog unterstützt die Suche nach einem möglichen Betreiber und begrüßt die im Beschlussvorschlag formulierte Rahmenbedingungen.

Spiekeroog, den 02.01.2023	Abstimmungsergebnis:			
(Kösters, Patrick)	Fachausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
	VA	Ja:	Nein:	Enth.:
	RAT	Ja:	Nein:	Enth.:

Anlagenverzeichnis: