



9 gute Gründe für die Realisierung eines Neubaus

Schaffung einer
zeitgemäßen
Infrastruktur

Nachhaltige Bauweise
und
Energieversorgung

Erhalt der
touristischen Wettbe-
werbsfähigkeit

Aufwertung der
veralteten Angebote
und Räumlichkeiten

Inklusion und
Barrierefreiheit

Synergetische und
harmonische
Anbindung an den
Kurpark

Langfristig
kalkulierbare Kosten

Stärkung des
gastronomischen
Angebots

Berücksichtigung
des
Hochwasserschutzes

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger der Gemeinde Nebel,

gestalten Sie durch Ihre Wahl am 11. Februar 2024 die Zukunft unseres „Haus des Gastes“ in Nebel mit. Ihre Stimmen haben Gewicht und sind entscheidend. Wenn Sie dafür sind, das „Haus des Gastes“ zukunftsfähig durch einen zeitgemäßen, förderfähigen Neubau für Insulaner:innen und Gäste mit erforderlicher Barrierefreiheit, Energieversorgung nach neuestem Standard, funktionalem Raumkonzept, notwendigem Brand- und Hochwasserschutz nachhaltig zu realisieren, dann stimmen Sie bitte wie auf dem Wahlzettel auf der Titelseite abgebildet.

In den letzten Wochen und Monaten wurde regelmäßig und gezielt die Arbeit der von Ihnen gewählten Gemeindevertretung im Rahmen des Bürgerbegehrens auf teilweise ehrverletzende Art und Weise diskreditiert.

Wir distanzieren uns nochmals ausdrücklich von dieser unsächlichen Stimmungsmache, der wir uns bewusst nicht angeschlossen haben und auch weiterhin nicht werden.

Der anstehende Bürgerentscheid ist vielmehr für unsere weitere politische Arbeit maßgeblich. Aus diesem Grunde würden wir uns über eine Beteiligung aller wahlberechtigten Bürgerinnen und Bürger freuen! Sie entscheiden über die Zukunft des Haus des Gastes.

Ungeachtet der Entscheidung, die Sie fällen, werden wir als von Ihnen gewählte Vertreter:innen das weitere Vorgehen auch zukünftig umsichtig und ver-

antwortungsvoll – insbesondere im Hinblick auf eine leistbare Finanzierung– begleiten.

In den weiteren Ausführungen möchten wir einmal mehr auf die Gründe und Entscheidungsgrundlagen hinweisen, die unserer Meinung nach für einen kompletten Neubau sprechen.

Ihre Gemeindevertretung

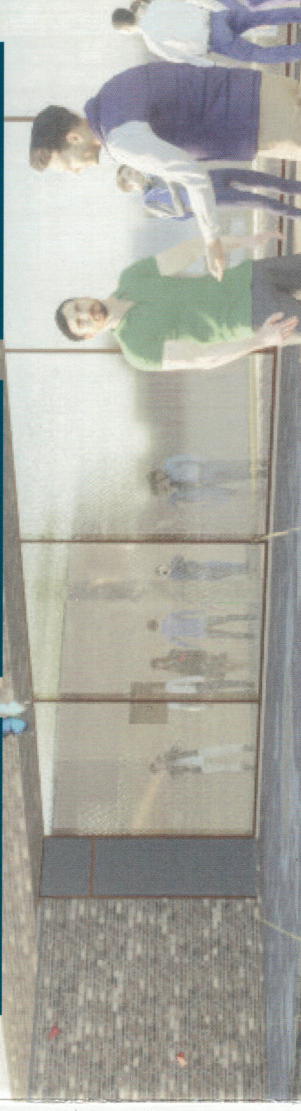
Hintergründe unserer Entscheidung

Der Handlungsbedarf rund um das „Haus des Gastes“ hat sich in den Jahren zunehmend verstärkt. Die Platzverhältnisse und Raumzuschnitte sind schon jetzt nicht mehr zeitgemäß und unzureichend (z.B. Kinderprogramm, Gemeinschaftswohnraum DLRG im OG).

Gleichzeitig sind die Ansprüche an zeitgemäßes Bauen, Energieversorgung, touristische Einrichtungen und Angebote deutlich gewachsen. Multifunktionalität und zeitgemäße Aufenthaltsqualitäten gewinnen insbesondere im Tourismus zunehmend an Bedeutung.

Die allgemeinen und baurechtlichen Anforderungen für eine zukunftsfähige Entwicklung sind aus Sicht der Gemeinde im vorhandenen „Haus des Gastes“ nicht bedarfsgerecht zu realisieren.

Steigende Kostenentwicklungen und anspruchsvollere Maßstäbe für eine optimale energetische Versorgung kommen erschwerend hinzu.



Was spricht gegen den Erhalt des Bestandsgebäudes bzw. das Bürgerbegehren „Sanierung des Gebäudes mit Neubauanteil“?

Die Gemeinde Nebel hat im Jahr 2012 bekanntlich ein nahezu deckungsgleiches Sanierungsvorhaben (inklusive Neubauanteil) zum jetzigen Bürgerbegehren nach intensiven und komplexen (Fach-)Planungen und politischen Beratungen aus wirtschaftlichen Gründen eingestellt.

Das damalige durchgeplante Bauvorhaben berücksichtigte Brandschutz, Barrierefreiheit, energetische Konzeption und ein neues Raum- und Nutzungskonzept. Dadurch konnte eine Förderfähigkeit auch energetischer Maßnahmen erreicht werden. Das Vorhaben konnte dennoch aus wirtschaftlichen Gründen nicht realisiert werden.

Ein jetzt im Zuge des Bürgerbegehrens von Privat-leuten initiiertes, vergleichbares Vorhaben kann – sicherlich auch aus Kostengründen – verständlicher Weise diesen Planungsstand nicht leisten.

Insoweit begründet sich auch in Anlehnung an die gemachten Erfahrungen in der Vergangenheit die einhergehende Skepsis gegenüber dem Bürgerbegehren seitens der Gemeinde.

Wie gestaltet sich die weitere Zukunft des „Haus des Gastes“, wenn sich im Rahmen des angestrebten Bürgerbegehrens und möglichen konkreteren Planungen herausstellt, dass die Kosten aufgrund zwin-gender Vorgaben für öffentliche Gebäude abermals ein Einstellen der Projektierung zur Folge hat?

Folgende Fragen sind im Falle des Erhalts des Bestandsgebäudes zwingend zu klären:

Funktionalität und Mehrwert

Raumkonzept im „Altbau“ deckungsgleich zur aktuellen Nutzung

Mehrwerte, multifunktionale Nutzungsansätze bleiben offen.

Denkmalschutz und kulturelles Erbe

Das Gebäude unterliegt nicht dem Denkmalschutz und wird vom zuständigen Denkmalamt auch nicht entsprechend eingestuft.

Vielmehr stört es die Sichtlinie auf die denkmalgeschützte Kirche

Barrierefreiheit

Das Bürgerbegehren lässt hinsichtlich der Barrierefreiheit im „Altbau“ weiterhin viele Fragen offen.

Energetische Sanierung

Durch die vorgesehene Innendämmung drohen Nutzflächenverluste und funktionale Beeinträchtigungen.

Brandschutz

Sehr aufwändige und umfangreiche Sanierung erforderlich, um notwendige Anforderungen zu erfüllen.

Einschränkungen im Brandschutz reduzieren die Nutzungsmöglichkeiten.

Hochwasserschutz + Risikomanagement

Wie soll das Hochwasserrisiko im Bezug auf die Bestandsvilla minimiert werden, da bereits im jetzigen Zustand kein ausreichender Schutz gewährleistet ist?

Kosten und Finanzierung

Die vom Bürgerbegehren geschätzten Kosten sind mangels Fachplanung nicht belastbar.

Geschätzte Baukosten haben gegenüber „geplanten“ Baukosten eine Abweichung von bis zu 40 %.

Ob erforderliche Fördermittel eingeworben werden können, ist fraglich!

Fazit

Das Bürgerbegehren ist in vielerlei Hinsicht in wichtigen und zukunftsweisenden Fragen wenig konkret und vage. Nach vorliegenden Erkenntnissen werden im Zuge der Altbauanierung mit Neubauteil die vergleichbaren Kosten eines kompletten Neubaus mindestens erreicht.

Das Bürgerbegehren wirft die Planungen zur zukunftsfähigen Gestaltung des Hauses des Gastes in das Jahr 2012 zurück, als ein vergleichbares Vorhaben aus bereits geschilderten Umständen nicht zur Umsetzung kommen konnte!



BÜRGERENTSCHEIDE IN DER GEMEINDE NEBEL ZUM HAUS DES GASTES am 11. Februar 2024



Stimmzettel
für die Bürgerentscheide in der Gemeinde Nebel am 11.02.2024

Bürgerentscheid 1 Vorlage des Bürgerbegehrens Erhalt Haus des Gastes	Bürgerentscheid 2 Vorlage der Gemeindevertretung Neubau Haus des Gastes
Sind Sie dafür, dass die Anbauten des Haus des Gastes aus den 60er Jahren angeschlossen und durch ein modernes Gebäude (ca. 250 m² Grundfläche) in Anlehnung an den derzeit geplanten Entwurf ersetzt werden, und dass das vor 1905 erhaltene blickende, energetisch und originalgetreu saniert wird?	Sind Sie dafür, anstelle des alten Hauses des Gastes einen zeitgemäßen, für behinderte Neubau für Inhaber und Gäste mit erforderlicher Barrierefreiheit, Energieversorgung nach neuesten Standards, funktionalen Raumkonzept, notwendigem Brand- und Hochwasserschutz nachhaltig zu realisieren?
Sie haben hier eine Stimme Ja ☐ Nein ☒	Sie haben hier eine Stimme Ja ☒ Nein ☐

Stichfrage
Falls beide Bürgerentscheide jeweils mehrheitlich mit Ja beantwortet werden, und außerdem die in § 16g Abs. 7 GO vorgeschriebene Mindeststimmzahl erreicht, sodass die Abstimmungsergebnisse dann gelten?

Bürgerentscheid 1 Vorlage des Bürgerbegehrens Erhalt Haus des Gastes	Bürgerentscheid 2 Vorlage der Gemeindevertretung Neubau Haus des Gastes
☐	☒