

Das Haus des Gastes soll saniert werden

Ausschüsse befürworten 1,6 Mio.-Euro-Projekt – 500.000 Euro Förderung sind möglich

Lage-Hörste (wi).

Das Haus des Gastes in Hörste soll am jetzigen Standort für etwa 1,6 Mio. Euro saniert werden, und zwar im Bestand (= kein Abriss). Dafür sprachen sich die Mitglieder des Ausschusses für Wirtschaft und Stadtentwicklung sowie des Bau- und Planungsausschusses auf einer gemeinsamen Sitzung am Donnerstag, 10. September 2020, jeweils mit großer Mehrheit aus. Für eine gewisse Überraschung sorgte die Deutlichkeit dieses Votums, denn in vorangegangenen Erörterungen, insbesondere auf der Ratssitzung am 23. Juni 2020, war seitens der Verwaltung ein neuer Standort für ein neues Haus des Gastes ins Spiel gebracht worden: das Flurstück 978 in Hörste zwischen der Grundschule und dem Feuerwehrhaus, auch bekannt als „Wöstehofskamp“. Manche Ratsmitglieder empfanden im Juni den Standort Wöstehofskamp als „nicht uncharmant“, da durch die Gelegenheit, das Grundstück zwischen der Grundschule und dem Feuerwehrgerätehaus erwerben zu können, ich neue Gestaltungsmöglichkeiten in der Realisierung eines neu-en Haus des Gastes eröffnen würden. Durch eine mögliche Errichtung auf dem als Kaufgrundstück angebotenen Wöstehofskamp könnte sich das Haus des Gastes in die bestehende Struktur der öffentlichen Gebäude im Ortsteil Hörste einfügen. In dieser Ausführungsvariante seien viele Synergien zu erwarten, die sich positiv auf den Ortsteil und den Tourismus in Hörste auswirken könnten, hieß es seitens der Verwaltung.

Aber daraus wird nun nichts. Noch während der Ratssitzung am 23. Juni wollten die damalige FWG-Fraktionsvorsitzende Angelika Schapeler-Richter und der damalige BBL-Fraktionsvorsitzende Heinz Walter einige Fragen geklärt wissen. Deshalb brachten die beiden Vorsitzenden während der Ratssitzung zum Tagesordnungspunkt „Ankauf des Flurstücks 978 in Hörste; Nutzungsmöglichkeiten“ folgenden Antrag ein: „Zur Planungssicherheit ist eine schriftliche Entwicklungszusage der Bezirksregierung für die auf dem Flurstück 978 - Flur 5 - Gemarkung Hörste vorgestellten Planungen einzuholen. Zur Sicherstellung, dass die vorgestellten Baumaßnahmen dort umgesetzt werden können und der Kaufpreis adäquat ist, sind über die Bodenbeschaffenheit und den Bodenrichtwert jeweils ein Boden- und Wertgutachten für das Flurstück 978 - Flur 5 - Gemarkung Hörste einzuholen (...)“ „Fläche ist ungeeignet“ Da das Gutachten zwischenzeitlich eingeholt worden ist und es den Mitgliedern der beiden eingangs erwähnten Ausschüsse vorlag (allerdings als nicht-öffentliche Sitzungsvorlage), beantragte die jetzige FWG/BBL-Fraktionsvorsitzende Angelika Schapeler-Richter erfolgreich, im Ausschusse einige Passagen des Gutachtens öffentlich vortragen zu dürfen. In Frau Schapeler-Richters Wahrnehmung des Gutachtens sei der Wöstehofskamp nicht geeignet als Standort für ein neues Haus des Gastes: „Das Gutachten zur Bodenbeschaffenheit hat, wenn man bereit ist, Fachbegriffe und Umschreibungen zu hinterfragen, letztendlich genau das ans Licht gebracht, was wir und auch die Bürger/innen aus Hörste schon die ganze Zeit gesagt haben.“

Die Fläche ist für eine Nutzung, insbesondere für die von der Verwaltung vorgestellte, ungeeignet.

Bereits in der Zusammenfassung des Gutachtens auf Seite 2 sind so viele Negativaspekte aufgeführt, dass kein Investor sich noch weiter mit einer Kaufabsicht zur Entwicklung des Geländes befassen würde ... und schon gar nicht zu dem genannten Preis. „Der Boden sei „sumpfig“, so die Fraktionsvorsitzende: „Weiterhin weist das Gutachten für die zum Kauf stehende Fläche einen sog. Kluftgrundwasserleiter aus. Diese treten im Festgestein auf. Die Wasserbewegung verläuft in den Gesteinen vorwiegend in Schichtfugen, Klüften und Spalten. Die Durchlässigkeit in diesen Grundwasserleitern ist sehr ungleich-mäßig verteilt. Ohne wirksame Drainagemaßnahmen ist laut Gutachten vom höchsten Bemessungswasserstand auszugehen. Es sei, so der Hinweis im Gutachten, davon auszugehen, dass dieser in Höhe des anstehenden Geländes sei. Im Klartext: Die Fläche ist wie bereits in den vorherigen Diskussionen von unterschiedlichen Personenkreisen bestätigt, nach Regenfällen als sumpfig anzusehen. „Für das Gelände sei laut Gutachten erst in einer Tiefe von 2,6 bis 4,1 m von einer tragfähigen Schicht auszugehen. In der Untersuchung sei nachzulesen, dass für die Gründung eines Gebäudes ein Teilbodenaustausch vorgenommen werden sollte.

Frau Schapeler-Richter: „Erneut wird der negativ zu bewertende Zustand der Fläche umschrieben. So heißt es: Reiche die Tragfähigkeit des Bodens nicht aus, könne anstelle von Tiefgründungen unter Umständen eine Bodenverbesserung durch Bodenaustausch vorgenommen werden. Ungeeignete Böden wie weicher Schluff oder organischer Boden werden dabei durch nicht bindiges Material ersetzt. Egal welche Methode – Tiefgründung oder Bodenaustausch – beides ist mit zusätzlichen Kosten verbunden. Die nicht genannt oder kalkuliert werden.“ „In der Zukunft Probleme“ Zusammenfassend bilanzierte die Fraktionsvorsitzende: „Der Gutachter hat mit seinen Umschreibungen / Beschreibungen des Zustandes letztendlich klar zum Ausdruck gebracht, dass die Fläche für die angedachte Nutzung nicht geeignet und auch in der Zukunft mit Problemen zu rechnen ist, bzw. erhebliche Kosten zusätzlich einzukalkulieren sind. Da unsere Ausführungen zum Gelände bisher nicht mit der gebotenen Ernsthaftigkeit wahrgenommen wurden, sind wir froh, dass unsere Aussagen durch das Gutachten bestätigt werden. Dass der Ist-Zustand letztendlich ein noch problematischeres Bild aufzeigt, als wir angenommen hatten, bestätigt unsere Einstellung, derartigen Vorschlägen mit Skepsis zu begegnen. Selbst für den symbolischen Preis von 1 Euro würden die Folgekosten für die Schaffung der verwaltungsseitig vorgestellten Projekte auf dieser Fläche die Sinnhaftigkeit der Planung in Frage stellen.“

Inwiefern der öffentliche Gutachtenvortrag und das nicht-öffentliche Gutachten bedeutsam waren für die folgende Abstimmung, lässt sich nur schwer abschätzen. Gegen einen Abriss und gegen einen Neubau aber für eine Bestandssanierung des Haus des Gastes sprachen sich bei einer Enthaltung alle Mitglieder des Ausschusses für Wirtschaft und Stadtentwicklung aus. Von den Mitgliedern des Bau- und Planungsausschusses wurde die Beschlussempfehlung (Sanierung im Bestand) an den Rat folgendermaßen verabschiedet: eine Gegenstimme (Michael Biermann, CDU), eine Enthaltung, alle anderen für die Bestandssanierung des Haus des Gastes am jetzigen Standort. Begegnung und Austausch. In ihrer Sachdarstellung hatte die Verwaltung

ausgeführt, dass das Haus des Gastes 1983 eingeweiht wurde und in seiner heutigen Form einen wichtigen Beitrag für die Lebensqualität im Luftkurort Hörste leiste. Neben seiner Funktion als Anlaufstelle für Touristendient das Haus als Raum für Begegnung und sozialen Austausch innerhalb der

Ortsgesellschaft. Gleichwohl bestehe aufgrund von gesellschaftlichen Veränderungen im Laufe der letzten Jahrzehnte gerade im dörflichen Bereich die Notwendigkeit, die Ausgestaltung dieser Räumlichkeiten incl. Außengelände für die Anforderungen der Zukunft weiter zu entwickeln. Des Weiteren sei aufgrund des Alters und des baulichen Zustandes des Gebäudes eine Instandsetzung bzw. Sanierung wünschenswert. Vor diesem Hintergrund wurde in zwei Dialogveranstaltungen im September und Oktober 2019 gemeinsam mit Vertreter/innen der Hörster Vereine und Institutionen sowie Vertretern der im Rat der Stadt Lage vertretenen Parteien überlegt, ob und wie dieser wichtige Ort erhalten und ggfs. für die Zukunft gestaltet werden soll. Im Ergebnis ist festzustellen, dass große Einigkeit darin bestand, das Haus des Gastes langfristig zu erhalten und die vorhandene Infrastruktur zur Stärkung, Weiterentwicklung bzw. dem Ausbau von generationsübergreifenden Angeboten für die Dorfbegegnung, des bürgerschaftlichen und ehrenamtlichen Engagements so wie der touristischen Naherholung zu ertüchtigen. Der Status „Luftkurort“ sei bei dieser Entwicklung zu erhalten. Auch sei die Stärkung des Haus des Gastes ein Baustein des im Jahr 2019 durch den Rat der Stadt Lage beschlossenen Stadtentwicklungskonzeptes. Der Rat der Stadt Lage hat den Bürgermeister mit Beschluss vom 17.12.2019 beauftragt bzw. ermächtigt, mit einem Planungsbüro eine Konzeption incl. einer möglichen Ausführungsplanung für die zukünftige Gestaltung des Haus des Gastes erstellen zu lassen.

2. Variante Diese Konzeption incl. einer Kostenschätzung wurde dem Haupt- und Finanzausschuss in seiner Sitzung am 20.2.2020 vorgestellt. Vor dem Hintergrund des aufgezeigten Sanierungsbedarfs von rund 1,5 Mio. Euro wurde der Bürgermeister beauftragt, eine Variante (II) „Abbruch und Neubau“ zu prüfen. Eine diesbezügliche Konzeption mit einer optimierten Gebäudefläche ist in der Ratssitzung am 9.3.2020 vorgestellt worden, deren Kosten in etwa der Sanierungsvariante (I) entsprechen. In einer weiteren Dialogveranstaltung mit den Vertreter/innen der Hörster Vereine bzw. Institutionen sowie Vertretern der im Rat vertretenen Parteien am 25. Mai 2020 sind beide Varianten („Sanierung im Bestand“ und „Abbruch/Neubau“) vorgestellt worden. Sowohl bei dieser Zusammenkunft als auch in einem interfraktionellen Gespräch sei eine deutliche Präferenz für die Variante „Abbruch und Neubau“ wahrzunehmen gewesen, meint die Verwaltung. Besorgnis habe lediglich in der Fragestellung bestanden. Seit zwei Jahren beschäftigen sich die Lokalpolitik und die Hörster Bürger (einmal mehr) mit der Zukunft des Haus des Gastes. Es ist ein Raum für Begegnung und Austausch im Luftkurort. Eine Sanierung würde ca. 1,6 Mio. Euro kosten. Fotos: wie die bisherigen Angebote auch bei einer reduzierten Gebäudefläche stattfinden könnten.

3. Variante In der Dialogveranstaltung am 25. Mai 2020 wurde auch eine Variante (III) „Neubau des Haus des Gastes an einem neuen Standort in Hörste“ aufgerufen. Einer Kostenplanung für die Variante „Abbruch und Neubau“ am bisherigen Standort sei zu entnehmen, dass erhebliche Kosten für den Abbruch und die Gelände-nivellierung entstehen würden. Mit rund 250.000 Euro würden diese Kosten rund ein Sechstel des gesamten Projektvolumens ausmachen. Nach der eingangs erwähnten Ratssitzung am 23. Juni wurden in einer weiteren Dialogveranstaltung mit den Hörsterinnen und Hörstern

am 20. Juli 2020 die Varianten „Modernisierung/Sanierung“, „Abbruch/Neubau“ und „Neubau an einem neuen Standort“ vorgestellt und erörtert. Im Ergebnis der Veranstaltung sei festzustellen, so die Verwaltung, dass sich die deutliche Mehrheit der Anwesenden für eine Modernisierung/Sanierung des heutigen Bestandsgebäudes ausgesprochen habe.

500.000 Euro Fördermittel. Bei den drei vorgestellten Planungsvarianten ist nach Vorabstimmung mit der Bezirksregierung davon auszugehen, dass die dargestellten Investitionskosten mit Fördermitteln aus der Dorferneuerung in Höhe von 250.000Euro und aus der LEADER-Förderung in Höhe von max. bis zu 250.000 Euro finanziert werden könnten. Darüber hinaus ist aus dem Förderprogramm Dorferneuerung ebenfalls eine Förderung der Abbruchkosten i. H. v. 60% denkbar. Für eine mögliche Realisierung des Projektes in 2021 / 2022 ist ein entsprechender Förderantrag für Fördermittel aus der Dorferneuerung bis 30.9.2020 zustellen. Der Förderantrag für Mittel aus der LEADER-Förderung ist bis spätestens Mitte 2021 zustellen.