



SOZIALDEMOKRATISCHE PARTEI DEUTSCHLAND
Fraktion Laboe

SPD Laboe, Katzbek 15b, 24235 Laboe

Gemeinde Laboe
Reventloustraße 20
24235 Laboe

Tobias Slenczek
Fraktionsvorsitzender

Fon: 04343 - 4244310
Mobil: 0160 - 1554326
tobias.slenczek@spdlaboe.de

24.11.2022

Antrag der SPD-Fraktion über die Nachnutzung der MWSH

Sehr geehrter Herr Meggle,
sehr geehrter Herr Bürgermeister Voß,
sehr geehrte Gemeindevertreterinnen und Gemeindevertreter,
sehr geehrte Ausschussmitglieder,

die Gemeindevertretung hat 2021 beschlossen, als ersten Schritt eine Zustandsanalyse und alternative Nutzungsüberlegungen für die geschlossene MWSH Laboe durch ein Fachbüro zu beauftragen. Diese Analyse liegt mit Vorschlägen zur Nutzung nun vor.

- Die **Analyse des Gebäudes** kommt zum Ergebnis, dass die Grundsubstanz des Gebäudes solide ist. Zur weiteren Nutzung (ca. 40 Jahre) ist eine Generalsanierung notwendig, für in 3 Stufen folgende Kosten zu erwarten sind:
 1. Entkernung und Zonierung (ca. 2,2 Mio EUR)
 2. Sanierung und Anpassung an neue Nutzung (ca. 2,5 Mio EUR)
 3. Sanierung für Umnutzung (ca. 2,2 Mio EUR) siehe unten:
- Die **Nutzungsvorschläge** lassen sich wie folgt zusammenfassen:
 - Im EG: Coworking Spaces (300 qm) und vorgelagerte Terrasse mit Strandbar; den Promenadendurchgang wieder öffnen; eine Sauna; ein Café; eine Freitreppe zu den Sälen im OG

- Im OG: Saal 1 mit 300 qm für ca.190 Pers. und Saal 2 mit 200 qm bei Erhalt des vorhandenen Sanitärbereichs zwischen den Sälen.

Zum Gebäudeangebot der Gemeinde und dem vorgelegten Nutzungskonzept sind allerdings noch einige z.T. kritische Anmerkungen zu machen:

- Das vorgeschlagene Konzept ist sehr ansprechend und bewahrt künftig die bekannte Silhouette Laboes am Strand.
- Die größte Fläche mit den beiden Sälen ist als Gastronomie- und Versammlungsbereich konzipiert. Die für einen Betreiber wichtigen Bereiche wie Küchen-, Lager- und Garderobenbereiche sind noch nicht geplant. Diese notwendigen Bereiche reduzieren die reine Nutzfläche.
- Die Einrichtung von Versammlungsräumen in der Hafengebäude ist erst kürzlich von der Gemeindevertretung beschlossen worden. Eine zusätzliche Nutzung durch die Gemeinde in der ehemaligen Schwimmhalle würde daher vermutlich eher die Ausnahme sein.
- Ob eine Ausweitung des Gebäudes in den Strandbereich mit einer bewirtschafteten Terrasse vom Strandeigentümer, dem Land Schleswig-Holstein genehmigt wird, ist – soweit wir wissen – nicht geklärt.
- Bei ca. 7 Mio. Euro Investitionskosten betragen die Kapitalkosten ca. 280.000 EUR pro Jahr (Zins 3% + Tilgung 1%). Hinzu kommen die jährlichen Betriebskosten des Gebäudes. Wenn diese Kosten nicht weitgehend durch angemessene Einnahmen gedeckt werden können, ist dies für die Gemeinde eine zu große finanzielle Belastung.

Für eine begründete Entscheidung zur Nachnutzung der Schwimmhalle sind daher mögliche Einnahmen von entscheidender Bedeutung. Nachdem das Gutachten das Flächenangebot des Gebäudes und die Investitionskosten in groben Zügen geklärt hat, sollte nun in einem zweiten Schritt auch die Nachfrage nach diesen Flächen und mögliche Einnahmen durch deren Verpachtung überprüft werden. Ideen zur Nachnutzung gibt es viele. An uns wurden folgende Ideen für Teilbereiche des Gebäudes herangetragen: Fest- und Tanzsaal, Veranstaltungs- und Sitzungsräume, Café, Sauna, Klettergarten, Markthalle, Meeresbiologische Station, Work Spaces und einiges mehr.

Allerdings bleibt unklar, ob aus einer Idee eine Nachfrage mit ausreichenden Erlösen werden könnte.

Sobald diese Informationen vorliegen, sollten in einem dritten Schritt dann auch die BürgerInnen in geeigneter Weise an der Auswahl einer realistischen Nachnutzung der alten MWSH beteiligt werden, wobei alle baulichen Alternativen und wirtschaftliche Belastungen der Gemeinde berücksichtigt werden können.

Auf dieser Grundlage stellt die SPD-Fraktion den folgenden Antrag:

Der Werkausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung folgendes zu beschließen:

Nach Analyse des Zustands und alternativer Nutzungen der geschlossene MWSH Laboe (Zustands- und Angebotsanalyse, Schritt 1, schon erfolgt) ist ein auf Gewerbeimmobilien spezialisiertes Maklerbüro zu beauftragen, zu prüfen, auf welche Nachfrage das beschriebene Flächen- und Raumangebot treffen könnte und in welcher Größenordnung zu erwartende Pachterlöse sich bewegen könnten. Es sind ggf. auch andere, erfolgversprechende (Teil-)Nutzungskonzepte vom Makler aufzuzeigen (Nachfrageanalyse, Schritt 2). Über die Ergebnisse sind in einer Werkausschusssitzung im Juli 2023 zu berichten. Darauf aufbauend sollten in einem dritten Schritt dann auch die BürgerInnen in geeigneter Weise an der Diskussion über realistische Nachnutzungen der MWSH beteiligt werden (Schritt 3).

Für die SPD Fraktion

Tobias Slenczek
Fraktionsvorsitzender