

Ausschuss für Bauen, Wirtschaft und Fremdenverkehr

BEKANNTMACHUNG

zur 15. Sitzung des Ausschusses für Bauen, Wirtschaft und Fremdenverkehr
am Dienstag, 26.09.2023, 18:00 Uhr
Sitzungszimmer des Rathauses der Gemeinde Diemelsee

Tagesordnung

- TOP 1.** Bauvorhaben Nahversorger, Ferienappartement und Seerestaurant am Diemelsee
- TOP 2.** Erwerb eines Grundstückes in Diemelsee-Ottlar, Zum Upland 31
- TOP 3.** Verschiedenes

Diemelsee, 18.09.2023

Der Bürgermeister

Beschlussvorlage - VL-222/2023

- öffentlich -

Beratungsfolge	Termin
Gemeindevorstand der Gemeinde Diemelsee	25.09.2023
Ausschuss für Bauen, Wirtschaft und Fremdenverkehr	26.09.2023
Haupt- und Finanzausschuss, Sport, Kultur und Soziales	27.09.2023
Gemeindevertretung der Gemeinde Diemelsee	29.09.2023

Betr.:

Bauvorhaben Nahversorger, Ferienappartement und Seerestaurant am Diemelsee

Sachdarstellung:

Zu diesem Tagesordnungspunkt wird auf die Vorlage VL-157/2023 verwiesen.

In der Sitzung der Gemeindevertretung am 11.07.2023 hat die Gemeindevertretung folgenden Beschluß gefasst:

1. Die Gemeindevertretung nimmt den aktuellen Sachstandsbericht / Projektablaufplan der Projektentwickler Faber/Trippe/Weber zur Kenntnis
2. Die Gemeindevertretung stellt fest, dass sich wesentliche Änderungen gegenüber dem seinerzeit vorgestellten und beschlossenen Ursprungskonzept ergeben.
3. Die Gemeindevertretung stellt fest, dass die festgelegten Abhängigkeiten bei der Umsetzung der 3 Teilprojekte untereinander vom Projektentwickler im Projektablauf zurzeit nicht berücksichtigt werden.
4. Die Gemeindevertretung stellt fest, dass die Umsetzung des Teilprojektes „Nahversorger“ nicht innerhalb der vom Fördergeber vorgegebenen Frist umgesetzt wird und sich hieraus eine Rückzahlung von Fördermitteln in Höhe von 117.519 € zzgl. Zinsen ergeben kann.
5. Die Gemeindevertretung beschließt, dass der für das B-Plan-Verfahren der Appartmenthäuser erforderliche Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung erst erfolgen soll, wenn für die Teilprojekte „Nahversorger“ und „Seerestaurant“ jeweils verbindliche Angaben zur gesicherten Umsetzung (Investor + Betreiber + Betreiber-konzept) vorliegen. Mit dieser Entscheidung wird sichergestellt, dass die gegenseitigen Abhängigkeiten der Teil-

projekte untereinander (Realisierung von Nahversorger und Seerestaurant als zwingende Voraussetzung für den Bau der Appartementshäuser) eingehalten werden. Ebenso wird hierdurch vermieden, dass der Bebauungsplan für die Appartementshäuser durch Beschlussfassung Rechtsgültigkeit erhält, aus dem sich vom Projektentwickler rechtliche Ansprüche zur Umsetzung ableiten lassen, obwohl die Umsetzung der restlichen Teilprojekte „Nahversorger“ und „Seerestaurant“ nicht gewährleistet ist.

6. Die Gemeindevertretung beschließt, dem Projektentwickler eine angemessene Frist bis Donnerstag, den **07. September 2023** zu setzen, innerhalb derer er zur Vorlage von verbindlichen Angaben über Investor+Betreiber+Betreiberkonzept (-> Nachweis eines langfristigen Pachtvertrages) für die Teilprojekte „Nahversorger“ und „Seerestaurant“ aufgefordert wird. Die Gemeindevertretung wird in ihrer nächsten Sitzung am 29. September erneut den Tagesordnungspunkt beraten und notwendige Beschlüsse fassen.

Zu dem letzten Punkt hat am **06.09.23 ein Projektgespräch** zwischen den Projektentwicklern (Faber-Weber-Trippe) und der Gemeindeverwaltung stattgefunden.

Zum Fristsetzungstermin (07.09.23) ergibt sich demnach folgender Sachstand (siehe Anlage: Schreiben Architekt Weber vom 06.09.23):

Sachstand Nahversorger:

- Der Projektentwickler sieht sich außerstande, den seinerzeit im Gesamtkonzept zugesagten Nahversorgermarkt (ca. 600-800 qm Verkaufsfläche) zu realisieren.
- Der Projektentwickler möchte prüfen, ob alternativ die Errichtung eines „Verkaufscontainers“ (z.B. Konzept „teo“ von tegut: -> Kleinflächen-Konzept mit einer Verkaufsfläche von ca. 50 qm und ca. 950 Artikeln für sogenannte „Ergänzungskäufe“. Personalfreier Verkaufsraum; Zugangsmöglichkeit 24/7) möglich ist. Verbindliche Angaben (Investor+Betreiber+Betreiberkonzept / langfristiger Pachtvertrag) wurden hierfür nicht vorgelegt.
- Das Gesamtkonzept entspricht damit in wesentlichen Teilen nicht dem seinerzeit vorgestellten und bewilligten Gesamtprojekt.

Sachstand Seegastronomie:

- Der Projektentwickler gibt an, mit dem Unternehmen „Konzept Hotels, 51377 Leverkusen“ einen potentiellen langjährigen Pächter für das Seehotel gefunden zu haben (vgl. Schreiben „Konzept Hotels“, s. Anlage). Konzept Hotels ihrerseits gibt an, die Seegastronomie mit einem „erfahrenen Gastronomen“ betreiben zu wollen. Angaben zu diesem möglichen Betreiber und dessen Betreiberkonzept werden nicht gemacht. Die geforderten verbindlichen Angaben über Investor+Betreiber+Betreiberkonzept (->Pachtvertrag) liegen somit nicht fristgerecht vor.

Sachstand Appartementshäuser:

- Der Projektentwickler sieht sich außerstande, die seinerzeit vorgestellte Gastronomie im Bereich der Appartementshäuser zu realisieren.

Der Projektentwickler wurde von der Verwaltung aufgefordert, verbindliche Planungsentwürfe für eine mögliche Alternativlösung „Verkaufscontainer“ bis zum 14.09.23 einzureichen, damit diese Informationen den politischen Gremien für ihre Vorberatungsgespräche rechtzeitig zur Verfügung stehen.

Bislang sind keine Unterlagen eingegangen. Ggf. nachgereichte Unterlagen werden von der Gemeindeverwaltung über das Ratsinformationssystem zur Verfügung gestellt.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung beschließt, dass die Zusammenarbeit mit der ARGE Faber/Weber/Trippe zum 30.09.2023 beendet wird. Damit ist eine zukünftige Nutzung für alle interessierten Projektierer und Investoren wieder geöffnet. Der Gemeindevorstand und Verwaltung werden beauftragt, die notwendigen Schritte einzuleiten.

Finanzielle Auswirkungen:

Anlage(n):

1. SKM_C25823091107560
2. Unterlagen Faber/Trippe/Weber

Sachbearbeiter
Volker Becker



PETER WEBER
ARCHITEKTEN
Otto-Hahn-Allee 18
D-50374 Erftstadt

PWA · Otto-Hahn-Allee 18 · D-50374 Erftstadt

Gemeinde Diemelsee
Herrn Bürgermeister Becker
Am Kahlenberg 1
34519 Diemelsee

Eing. 6.9.23

Tel. 0 22 35 / 681892-0
Fax 0 22 35 / 681892-6
info@pwa-architekten.de
www.pwa-architekten.de

Datum
Zeichen

6. September 2023
pw/mk

GEMEINDEVORSTAND 34519 DIEMELSEE				
EING.: 06. SEP. 2023				
Bürger- meister	Gem.- Vorst.	Ortsvor- steher	Gem. Verf. g.	Bau hof
10	20	21	23	32
34	40	50	60	80

Durchwahl 02235-6818920

pweber@pwa-architekten.de

Projekte Diemelsee

Sehr geehrter Herr Becker,

ich möchte Ihnen nachfolgend noch mal kurz einen aktuellen Stand der bisherigen Bemühungen unsererseits zum Projekt mitteilen.

1. Hotel / Seegastronomie

Hierzu übergebe ich Ihnen beiliegend ein Schreiben der Firma Konzept Hotels, die bereit wäre das Projekt anzupachten und zu betreiben. Siehe Anlage 1

Bezüglich der Gesamtkosten / Finanzierung haben wir auch eine Lösung gefunden über den Verkauf der Zimmer und einer anschließenden KfW-Finanzierung. Insofern wäre dies auch geregelt.

2. SB-Markt

Hier hatte ich noch mal Kontakt mit Herrn Engelhardt aus München aufgenommen, mit dem wir in den vergangenen Jahren verschiedene SB-Märkte realisiert haben.

Leider kommt Herr Engelhardt auch zu dem Ergebnis, nachdem er den Markt entsprechend sondiert hat, dass eine Realisierung, ohne das vorher die diversen von uns geplanten Baumaßnahmen durchgeführt werden, für einen SB-Markt Betreiber nicht in Frage kommt, weil die Kaufkraft fehlt. Siehe Anlage 2

Mit freundlichen Grüßen

Peter Weber

Anlagen

- 1 Schreiben von Konzept Hotels vom 28.08.2023
- 2 Schreiben von Herrn Engelhardt vom 05.09.2023

Herrn
Peter Weber
PWA Architekten
Otto-Hahn-Allee 18
50374 Erftstadt

KONCEPT HOTELS Verwaltungs GmbH
Marie-Curie-Str. 8
51377 Leverkusen
hallo@koncepthotels.com

Geschäftsführer:
Martin Stockburger

AG Köln: HRB 95980
USt-IdNr.: DE321986933
Kreissparkasse Köln
IBAN: DE13 3705 0299 0001 0617 47
BIC: COKSDE33

Leverkusen, 28.08.2023

PROJEKT: HOTEL DIEMELSEE / SEEGASTRONOMIE

Sehr geehrter Herr Weber,

unter Berücksichtigung der verschiedenen Gespräche und auf Grundlage der übergebenen Planunterlagen haben wir großes Interesse an einer langjährigen Anpachtung des Hotels sowie der Seegastronomie. Bei der Seegastronomie würden wir mit einem erfahrenen Gastronomen zusammenarbeiten.

Für eine konkrete Abstimmung zum Pachtvertrag müssten jedoch noch folgende Fakten geklärt werden:

- ❑ Baurecht / Baugenehmigung
- ❑ Baubeginn / Fertigstellung
- ❑ Erbpachtverhältnisse
- ❑ Dauer der Erbpacht
- ❑ Beschränkung der Öffnungszeiten Gastronomie

Sobald Sie diesbezüglich nähere Informationen haben, bitten wir um Rücksprache, um die weiteren Details zu klären.

Vielen Dank.

Mit freundlichen Grüßen


Martin Stockburger
Geschäftsführer KONCEPT HOTELS

Peter Weber

Von: Werner Engelhardt <w-engelhardt@arcor.de>
Gesendet: Dienstag, 5. September 2023 18:09
An: Peter Weber
Betreff: AW: SB-Markt

Projekt Heringhausen am Diemelsee

Sehr geehrter Herr Weber,

vielen Dank für die Übersendung der Projektstudie Gemeinde Diemelsee.
Leider muss ich Ihnen mitteilen, dass wir trotz unserer direkten Kontakte zu den meisten Lebesmittelfilialisten, sowohl Vollversorgern als auch den bekanntesten Discountern nur Absagen erhalten haben.
Begründung überall die gleiche, die derzeitige Einwohnerzahl ist zu gering und die daraus resultierende Kaufkraft zu schwach.
In Aussicht gestellt haben sie allerdings, dass die Situation natürlich neu beurteilt würde, wenn die angedachten Baumaßnahmen gemäß der vorliegenden Pläne erfolgreich abgeschlossen wären.

Mit freundlichen Grüßen

Werner Engelhardt

Engelhardt Projektentwicklung
Handel-und Gewerbe
Ackermannstraße 13
80797 München
Tel. 089/20328164
E-Mail:
w-engelhardt@arcor.de

Der Gemeindevertretung wird empfohlen folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Da man mit den aktuell vorliegenden Planungen der ARGE (Faber/Weber/Trippe) dem damaligen Beschluss der Gemeindevertretung nicht gerecht werden kann, wird das aktuelle Projekt zum 30.09.2023 beendet.
2. Es besteht ein großes Interesse daran den Wünschen des Ortsbeirates in Heringhausen nachzukommen (Nahversorger und Gastronomie) und die Entwicklung des Tourismus am Diemelsee weiter zu fördern. Der Gemeindevorstand wird damit beauftragt mit interessierten Projektierern nach einer zukunftssträchtigen Lösung zu suchen und die Ergebnisse dem Parlament vorzulegen.