

4. Arbeitskreis – Vorstellung des Konzeptes der BI durch Helmut Ziegler

Die „Kuranlage Deichhörn“ als Teil des Gesamtkonzeptes

Die Kuranlage „Deichhörn“ stellt im Gesamtkonzept der BI einen zentralen und sehr wichtigen Aspekt dar. Der Erhalt der Kuranlage zusammen mit der Grünanlage und dem Kurpark ist – wie es auch in der Dorferneuerung dargestellt ist – das Hauptanliegen und hat zur Gründung der BI geführt.

Der Erhalt der Kuranlage kann aber nicht bedeuten, dass alles so weiter geht, wie bisher, d.h. einen Stillstand ohne merkliche Entwicklung oder sogar Rückschritt, wie es die Verwaltung seit 15 Jahren praktiziert.

Es gibt vom Kurverein Dangast einen Vorschlag aus dem Jahr 2001 (!!!), der sich damit beschäftigt, wie man mehr Leben in die Kuranlage „Deichhörn“ bringen kann. Dies ist bereits mehrfach in der Presse erschienen und diskutiert worden, jedoch ohne den Ideen zu folgen. Erst in der Arbeit der Dorferneuerung ist dieser gute Ansatz weiterentwickelt worden. Die BI hat diesen Ansatz aufgenommen und nun derart formuliert, dass er auch umgesetzt werden könnte.

Der zentrale Gedanke ist der, alle vorhandenen Gebäude der Kuranlage – da sie in der Grundsubstanz nicht „baufällig“ sind, wie es in der nahen Vergangenheit oft formuliert worden ist, sondern ihr Zustand im Gegenteil sehr gut bis gut ist - zu erhalten, Gebäudeteile veränderten Nutzungen zuführen oder die vorhandenen Nutzungen, die bereits zur funktionierenden Infrastruktur von Dangast gehören, zu erweitern bzw. zu verbessern.

Anzumerken ist an dieser Stelle, dass der älteste Gebäudeteil zwar bereits über 30 Jahre alt ist, durch die solide Bauweise (Klinkermauerwerk, Pfannendach etc.) aber ebenso gut erhalten ist, wie der letzte Bauabschnitt aus den Jahren 1995/96. Auch der Aspekt der Energieeinsparung rechtfertigt keinesfalls einen Abriss, da die Anlage energetisch durchaus auf den neuesten Stand gebracht werden kann – niemand würde sein 16 Jahre altes Einfamilienhaus abreißen, weil es eine neue Heizung braucht! Eine Versorgung mittels alternativer Energien sollte auch geprüft werden.

Der zweite Grundgedanke ist, dass keine Kommune eine Immobilien dieser Größenordnung bewirtschaften muss. Diese Verantwortlichkeit ist zu begrenzen auf Gebäudeteile, die für den Tourismusbetrieb und für den Erhalt des Status „Nordseebad“ notwendig sind – wie z.B. der Kursaal und die Tourist-Info. Die BI plädiert dafür, möglichst viele Bereiche und Funktionen aus dem Eigenbetrieb herauszulösen und zu privatisieren. Private Anbieter sind wesentlich flexibler am Markt und haben auch ein stärkeres Interesse die Kuranlage besser „zu vermarkten“.

Dieser zweite Grundgedanke erfordert eine erfolgreiche Platzierung der einzelnen Bereiche am Markt, die mit folgenden Bedingungen verknüpft ist.

- Die Lage des Objektes. Diese ist im Zentrum des Dorfes 1 a. Die schnelle Erreichbarkeit der Gebäude aus den westlichen und östlichen Ortsteilen war schon der Grundgedanke des planenden Architekten Gerdes.
- Die damals geplante Erschließung ist nicht zur Ausführung gekommen, so dass das „Deichhörn“ z. Zt. von den Urlaubern nicht sofort wahrgenommen wird. Diese Erschließung ist wesentlich zu verbessern.
- Es muss eine „Führung“ der Gäste durch eine fußläufige „Allee“ von der Edo-Wiemken-Straße zum „DanGastHaus“ erfolgen, die derart ausgestaltet werden muss, dass sie „aufmerksam“ macht, auf das, was am Ende liegt.
- Die Arbeitsgruppe „Dorferneuerung“ hat festgestellt, dass Dangast keinen anderen, neuen Dorfplatz braucht, sondern das der Innenhof der Kuranlage absolut für diese Zwecke geeignet ist. Dieser vorhandene Platz muss derart umgestaltet werden, dass er den vielfältigen Nutzungen eines Dorfplatzes entspricht und die Gebäude der Kuranlage attraktiv miteinander verbindet (Zeltdachkonstruktion). Er muss der „Magnet“ am Ende der „Allee“ sein, der die Gäste anzieht.

- Gleichermaßen muss die Zufahrt und Parksituation an der Kuranlage verbessert werden.
- In nördlicher Richtung muss eine ebenso attraktive Verbindung zum Weltnaturerbe Wattenmeer hergestellt werden. Dies ist durch die Verlängerung der „Allee“ denkbar. Auf diesem Weg könnte durch Pavillons, Kunstobjekte oder Ausstellungstafeln zum Weltnaturerbe informativ hingeführt werden. Schon beim Verlassen des Innenhofes der Kuranlage muss die attraktive Blickbeziehung zum Wasser betont und über den natürlichen Geestrücken bis zu einer ca. 150 m langen begehbaren Bühne im Watt geführt werden.
- Eine an die vorhandenen Gebäude anschließende und die „Lücke“ zum „Kukshörner Weg“ schließende, kleinteilige Bebauung mit z.T. attraktiven Nutzungen im Erdgeschoss soll die Gäste ebenfalls zum „Zentrum“ führen (vgl. Konzept Kurverein).
- Südlich wird die Kuranlage aus der Grünfläche und dem Kurpark direkt angebunden, d.h. der in der Dorferneuerung formulierte Gedanke der Achse Nationalpark-Haus – „Deichhörn“ – Weltnaturerbe muss ausgebildet werden. Ein zusätzlicher Parkplatz auf der abgängigen Tennisanlage soll diese Verbindung unterstützen.
- Die Kuranlage mit der Tourist-Info im DanGastHaus wird somit quasi zur Schnittstelle der Erschließungen zwischen Ortseingang (Nationalpark-Haus) und dem Weltnaturerbe Wattenmeer. Die Alleinstellungsmerkmale Natur, Gesundheit, Sole sollen hier gebündelt werden. Außerdem unterstützt die Kuranlage durch die Seminarräume im DanGastHaus und Ausstellungsräume im Foyer und Kursaal ein weiteres Alleinstellungsmerkmal: Dangast als Künstlerort.

Realisierungsansätze

Die Kosten für die Erschließung finanzieren sich aus dem Verkauf von Teilen der Kuranlage sowie ca. 4.500 m² „Bauland“ im Norden der Kuranlage.

- Für diese 4.500 m² setzt die BI einen m²-Preis von 250 € - begründet durch die 1a-Lage und den Umfang der Bebaubarkeit - an. **Erlös ca. 1.100.000,- €.**
- Kursaal, Foyer und DanGastHaus bleiben im Besitz der Stadt Varel. Die Kinderspielräume, die Seminarräume, der Lesesaal etc. sollten – wenn keine Nutzung mehr durch die Stadt Varel erfolgen soll oder kann – verstärkt in Verbindung mit Urlaubspaketen (Stichwort Saisonverlängerung) direkt durch die Tourist-Info zu einem angemessenen Preis vermietet werden.
- Kurzfristig möglicher Verkauf von ca. 440 m² Wohnfläche:
Verkauf der 2 Wohnungen im 1995/96 realisierten Anbau ebenso wie die z.Zt. von Frau Lübben gepachtete Wohnung im OG des „Ursprungsbaus“ der Anlage. Diese Wohnungen sind nicht von der zentralen Energieversorgung abhängig. Voraussetzung: Abgeschlossenheitserklärung.
Im Dachgeschoss über dem Bewegungsbecken (z. Zt. Büros der Kurverwaltung) könnte weitere Wohnnutzung entstehen. Die Kosten für notwendige Umbauten müssen beim Verkaufspreis berücksichtigt werden. **Erlös: 660.000,- €** (entsprechend 1.500 €/m² = unteres Preissegment).

Die Kosten für die neue Erschließung belaufen sich auf – geschätzt –

➤ Zuwegung von der Edo-Wiemken-straße	350.000,- €
➤ Zuwegung zum Weltnaturerbe mit 150 m Bühne	400.000,- €
➤ Parkplatz Tennisplatz	350.000,- €
➤ Parkplatz und Zufahrt „Deichhörn“, Neugestaltung	200.000,- €
➤ Neugestaltung Innenhof „Deichhörn“ und Segel- / Zeldach	<u>100.000,- €</u>
Summe	<u>1.400.000,- €</u>

Diese kostenneutralen Investitionen, die zusätzlich alle vom Dorferneuerungsprogramm gefördert werden, sind notwendig, um die gewünschte Attraktivitätssteigerung der gesamte Kuranlage „Deichhörn“ mit erweiterter Tourist-Informationszentrale als Anlaufstelle für die Gäste und für die Investoren der zukünftigen Gewerbeflächen im Erdgeschoss, zu erreichen.

Mögliche von der BI angedachte Verkaufs- / Gewerbeflächen / Wohnnutzungen im Erdgeschoss sind

- 280 m² Anbau von 1995/96 mit 54 m² Atrium (eigener Brandabschnitt): denkbare Nutzung
 1. als behindertengerechte, barrierefreie Wohnungen direkt in der Kuranlage
 2. für Kunstausstellungen, Galerie, Events
 3. Interessenten mit dem Schwerpunkt Gesundheit, Fitness, Wellness (Saisonverlängerung!)
- 360 m² Fläche des Bewegungsbeckens mit Umkleide
- 370 m² Sauna – Fitness – Ruheraum
- 170 m² Rezeption und Kabinen
- Friseur im Foyer
- Gastronomiebereich im EG und DG
- „Kleiner Kursaal“

Für diese Flächen müsste von der Verwaltung ein umfangreiches Konzept erarbeitet werden, das den Schwerpunkt der Sole als Alleinstellungsmerkmal sowie die Verlängerung der Saison durch Erweiterung / Attraktivierung der Infrastruktur unterstützt. Bei einem günstigen Kaufpreis hält die BI es auch für möglich ein neues „Fertigbecken“ in das vorhandene Gebäude einzusetzen, um den Schwerpunkt „Sole“ herausarbeiten zu können. **Erlös: marktabhängig.**

Wenn hier gesagt wird marktabhängig, meint das eine Preisorientierung hinsichtlich einer notwendigen energetischen Sanierung mit KfW-Mitteln durch die Erwerber, d.h. Wärmedämmung und Einbau von Einzelheizungen als Brennwertgeräte oder durch alternative Energien. Die technische Trennung der Einzelbereiche ist durch die vorhandene „auf – Putz“- Installation mit einfachen Mitteln zu realisieren.

Die BI stellt also die Frage: Warum soll eine funktionierende Gebäudeeinheit abgerissen und in 300 m Entfernung neu aufgebaut werden? Die jährlichen Unterhaltungskosten werden durch das Konzept der BI auf ein Minimum reduziert. Durch den Plan der Verwaltung entstehen hohe Investitionskosten und bisher nicht kalkulierbare Folgekosten!