

Niederschrift
über die Einwohnerversammlung am 11.07.2024 anlässlich des Themas
„Sachstand Um- und Teilneubau Möhls Gasthof, Vorstellung des Entwurfs
durch Architekt Hansen“

Teilnehmer: siehe anliegende Teilnehmerliste

Beginn der Versammlung: 19:05 Uhr

Ende der Versammlung: 20:55 Uhr

Tagesordnung:

1. Bericht des Bürgermeisters
2. **Sachstand Um- und Teilneubau Möhls Gasthof, Vorstellung des Entwurfs durch Architekt Hansen**
3. Anfragen und Anregungen aus der Mitte der Einwohnerversammlung

Der Bürgermeister eröffnet die Einwohnerversammlung und begrüßt die Anwesenden.

TOP 1 Bericht des Bürgermeisters

Der Bürgermeister berichtet und informiert über bereits abgeschlossene, in Vorbereitung und in Umsetzung befindliche Maßnahmen:

- Ertüchtigung des Parkplatzes an der Schule mit Kostenbeteiligung des Amtes als Schulträger mit 50 %
- Erneuerung des Flutlichts auf den Sportplätzen in Nienkattbek und Jevenstedt
- Investition in den Gemeindeweg Pollhorn Richtung Luhnstedt
- Umsetzung des Ärztehauses zwecks Sicherstellung der ärztlichen Versorgung
- Das jährliche Defizit des Freibades beträgt ca. 100 TEUR – freiwillige Leistung d. Gemeinde (niedrige Eintrittsgelder, Kioskbetrieb leider nur sporadisch, Einstellung eines Beschäftigten für den Kassenbereich unverhältnismäßig bzw. Aufwand steht nicht im Verhältnis zum Ertrag)
- Erwerb des Grundstücks „Itzehoer Chaussee 20“ (Verwendung noch unklar)
- Gemeinde hat Interesse an einem Erwerb des Gemeindehauses bei der Kirchengemeinde bekundet und wartet auf eine verbindliche Reaktion der Kirchengemeinde.
- Gemeinde hat in der Schülper Straße eine Koppel mit fertiger Bauleitplanung zwecks zukünftiger Erschließung erworben (B-Plan Reuterweide II).
- Die geplante Dirtbahn in Nienlanden kann baurechtlich nicht umgesetzt werden. Der Standort muss leider verworfen werden. Der Standort wird von der Bauaufsicht als Außenbereich bewertet. Eine kostenintensive Bauleitplanung mit offenem Ausgang wäre notwendig.
- Feuerwehrgerätehaus mit Bauhof am Pollhorngraben; Investitionssumme rund 3,0 Mio EUR; erwähnenswerte Zuschüsse sind nicht zu erwarten
- Satzungsbeschluss für das Wohnbaugebiet Diekgraben ist in der 30. KW geplant, so dass davon ausgegangen werden kann, dass die Erschließungsarbeiten im Spätsommer/Herbst diesen Jahres beginnen werden.
- Ortskernentwicklungskonzept
- Wärmeplanung
- Erwerb und Ertüchtigung des Gasthofes

TOP 2 Sachstand Um- und Teilneubau Möhls Gasthof, Vorstellung des Entwurfs durch Architekt Hansen

Der Bürgermeister macht die Wichtigkeit des Projektes deutlich. Der Erhalt des Gasthofes im Ortskern hatte und hat für ihn oberste Priorität. Er erwähnt die Notwendigkeit eines Gemeindesaals für die ortsansässigen Vereine und Verbände. Darüber hinaus hält er das folgend vorgestellte Projekt für finanzierbar: „Man hat in der Vergangenheit gut gewirtschaftet, sodass die Gemeinde sich jetzt eine solche Investition leisten kann.“

Architekt Hansen stellt das mögliche Projekt anhand der beigefügten Präsentation vor. Die Kostenschätzung der vorgestellten Variante liegt bei 3,2 Mio EUR. Ein möglicher Erwerb weiterer Flächen für Parkplätze ist in der vorstehend genannten Summe nicht enthalten.

TOP 3 Anfragen und Anregungen aus der Mitte der Einwohnerversammlung

Anfragen und Anmerkungen zu TOP 2:

- Neu- bzw. Anbau sollte vor dem Hintergrund, dass der Altbau zu späteren Zeiten abgängig sein könnte, unabhängig vom Altbestand grundsätzlich erhaltungsfähig geplant werden.
- Auf Nachfrage wird mitgeteilt, dass eine Beschlussfassung bezüglich der Umsetzung im Juli diesen Jahres erfolgen könnte. Sodann könnte der Gasthof bzw. ein Teil des Gasthofes (Clubraum, Gaststube, Küche, Zimmer) in ca. 2 Jahren zur Pacht für eine Gastronomie angeboten werden. Die jetzige Vermietung des Saals könnte während der Bauphase weitestgehend fortgeführt werden.
- Baurechtliche und immisionsschutzrechtliche Probleme werden angesprochen (Baufenster zu klein, Grenzbebauung, fehlende Stellplätze, Lärmbelästigung, zunehmender Verkehr)
- Anpassung des Altbestandes (Saal) an den vorgeschriebenen Lärmschutz wünschenswert
- Verbesserung der Lüftungsanlage im Altbestand (Aktuell müssten die Fenster bei Feierlichkeiten geöffnet werden.)
- Die Größe des Mehrzweckraumes im Anbau wäre für die Jugend nicht ausreichend
- Die Teeküche im oder am Mehrzweckraum scheint nicht ausreichend zu sein (Hinweis des DRK).
- Eine Doppelnutzung des Mehrzweckraumes durch z. B. Jugend und DRK wäre nicht praktikabel.
- Auf Nachfrage wird mitgeteilt, dass eine energetische Sanierung des Altbestandes zunächst nicht angedacht ist.
- Auf Nachfrage wird mitgeteilt, dass der Gasthof ohne Flächen für notwendige Stellplätze erworben wurde. Man stehe aktuell in Verhandlung zwecks Erwerb weiterer Flächen für Stellplätze.
- Abschließbare Fahrradstellplätze mit Lademöglichkeit notwendig
- Bezüglich weiterer Stellplätze könne die Gemeinde Gespräche mit Edeka Plikaat oder der Sparkasse aufnehmen.
- Ausreichende Lagerflächen im Außenbereich für z. B. Mülltonnen notwendig
- Die Jugend hätte zurzeit ca. 150 m² zur Verfügung
- Weiterer Bedarf an Übernachtungsmöglichkeiten wird gesehen
- Verträgt sich Jugendarbeit mit Zimmervermietung?
- Auf Nachfrage wird mitgeteilt, dass aus heutiger Sicht voraussichtlich keine erwähnenswerten Zuschüsse zu erwarten sind. Für den Gastronomiebereich (Gewerbe) werden grundsätzlich keine Zuschüsse bewilligt. Das Land hat die Bezuschussung aus GAK-Mitteln (Ortskernentwicklung) für 2024 gestoppt und erarbeitet zurzeit eine neue Richtlinie. Bis dahin werden keine Projekte bewilligt.
- Auf Nachfrage wird mitgeteilt, dass der potenzielle Pächter in den Planungen eingebunden wird/ist.

- Der Gastronomiebetrieb mit fester Verpachtung kann erst nach Fertigstellung der Maßnahme erfolgen.
- Bezüglich der Finanzierung gibt der Amtsdirektor einen Überblick über die aktuelle finanzielle Situation der Gemeinde. Grundsätzlich werde sich die Gemeinde durch die Maßnahme finanziell erheblich einengen (Auswirkungen Ergebnishaushalt: höhere Zinsbelastung und Abschreibungen, enormer Unterhaltungs- und Bewirtschaftungsaufwand, der durch Mieteinnahmen nicht gedeckt werden kann). Es wird auf die Anlage dieser Niederschrift verwiesen. Selbst ohne die heute vorgestellte Maßnahme sind ab 2024 (Fehlbetrag laut Nachtragshaushalt 380 TEUR) in den nächsten Jahren erhebliche Fehlbeträge zu erwarten. Ob die Kreis- und Amtsumlage auf dem aktuell niedrigen Niveau bleiben werden, ist ungewiss und auf Grund der immer mehr werdenden Aufgaben auf kommunaler Ebene eher unwahrscheinlich.
- Der Bürgermeister erwähnt nochmals die Wichtigkeit dieses Projektes.
- Der Jugendraum müsse größer ausfallen und dürfe nicht für eine anderweitige Nutzung zur Verfügung stehen.
- Als Alternative wird vorgeschlagen, den Bestand zu erhalten und keinen Erweiterungsbau zu realisieren. Gegebenenfalls müsse der hintere Altbestand abgerissen und durch eine kleine Lagervariante ersetzt werden. Die Jugend könnte gegebenenfalls ins Gemeindehaus ziehen und eine Kita könnte auf dem Grundstück „ltzehoer Chaussee 20“ realisiert werden.
- Die Aufgabe Zimmervermietung sei nicht Aufgabe einer Gemeinde. Es gäbe in der Gemeinde Personen, die gegebenenfalls an anderer Stelle ein Hotelgewerbe entstehen lassen wollen.
- Es müsse aus Kostengründen eine abgespeckte Variante erarbeitet werden.
- Es bestehe seitens der Anwesenden größtenteils großer Respekt vor der Investitionssumme. Allerdings fehle es an Alternativen.
- Auf Nachfrage wird mitgeteilt, dass die bisherigen Gespräche mit potenziellen Pächtern ergeben haben, dass eine kostendeckende Pacht in der heutigen Zeit bei weitem nicht zu erreichen ist.


Sönke Schwager
Bürgermeister


Marcel Rohwer
Schriftführer

Anlagen:

- Teilnehmerliste
- Präsentation zu TOP 2
- Einschätzung der finanziellen Situation, Stand Juni 2024, zu TOP 2

Teilnehmerliste Einwohnerversammlung
am 11.07.24

<u>Name, Vorname</u>	<u>Unterschrift</u>
Rohwer, Marcel	Rohwer
Thomsen, Olaf	Thomsen
Larsen Tatjana	Larsen
Martens, Lea	C. Martens
§ Peter Ruge	Ruge
Hanne Löpflin	H. Löpflin
Winterholler Erwin	Winterholler
Dreus, Jakob	J. Dreus
G. Rodwald	Rodwald
Lingjón Kai	Lingjón
Neben, Maike	Neben
Neben, Bahre	B. Neben
Schröder, Jens	J. Schröder
" , Antje	A. Schröder
H. Peter Große	Große
D, Mathy	A. Mathy
75 Anne	75 Anne
Krüger, Michael	Krüger
Krüger, Dorothee	G. Krüger
Krüger, Erika	Krüger
Pahl, Claus	Pahl
Jürgen Wisse	J. Wisse
Kahl, Ulrike	U. Kahl
Rohwer Tanke	Maike Schlüter



Name, Vorname
 Zimmermann, Jörg
 Zellmer Rainer
 Güter Momme
 Tischner, Dominik
 Schaub Ingo
 Kirsten Volker
 BURGEMANN, BERND
 Rathjen, Jürgen
 Smig Sami
 Lange, Klaus
 Michaels, Steven D
 Jungjohann, Horst
 Woldt, Dennis
 Stieper, Elke
 Schwager Andrea
 Schwager, Gesa
 Fruhn, Heidi
 Fiona Wenzel
 Karhu
 Torber Schöder
 Schmöder Nadine
 Heiko Wisse
 Julia Jungjohann

Unterschrift
 Zimmermann
 W. Zellmer
 M. Güter
 D. Tischner
 I. Schaub
 V. Kirsten
 B. Burgemann
 J. Rathjen
 S. Smig
 K. Lange
 S. Michaels
 H. Jungjohann
 D. Woldt
 E. Stieper
 A. Schwager
 G. Schwager
 H. Fruhn
 F. Wenzel
 K. Karhu
 T. Schöder
 N. Schmöder
 H. Wisse
 J. Jungjohann

Name, Vorname

Unterschrift

Danke, Jan-Sebastian

J.-S. Danke

Jürss, Aylina

A. Jürss

Hoffmann, Jason

J. Hoffmann

Görs Birk

B. Görs

Nawak, Dörthe

D. Nawak

Risten Stefan

S. Risten

Leon Callse

Leon

Lasse Siewers

L. Siewer

Herzog Lina

Lina Herzog

Durchholz Sophia

Durchholz

Petersen, Rona

R. Petersen

Klaus ?. Elter

K. Elter

Rohwer, Karsten

K. Rohwer

Rohwer, Matthias ♥

M. Rohwer

Röthig, Lars

L. Röthig

Knitter, Ingo

I. Knitter

Struck, Fabia

F. Struck

Struck Michael

M. Struck

Rohwer Hans
Kügel, Volker

H. Rohwer
V. Kügel

Marika Karde

M. Karde

Naas, Antje

A. Naas

Ruge, Anika

A. Ruge

Aike Koslowski

Aike Koslowski

Name / Vorname

Unterschrift

Kosowski, Nadine

Nadine Kosowski

Struck, Stefanie

St. Struck

Wohlmann, Tarsien

~~T. Wohlmann~~

Webers, G. H.

G. H. Webers

Stiawe, Biene et.

Biene Stiawe

Jensen, Katja

K. Jensen

Schneider, Gudrun

G. Schneider

Schmidt, Hannel

H. Schmidt

Rohwer, Volker

V. Rohwer

Rohwer, Silke

Silke Rohwer

Halbach, Jürgen

J. Halbach

Dank Schalk

Dank Schalk

Radtz, Werner

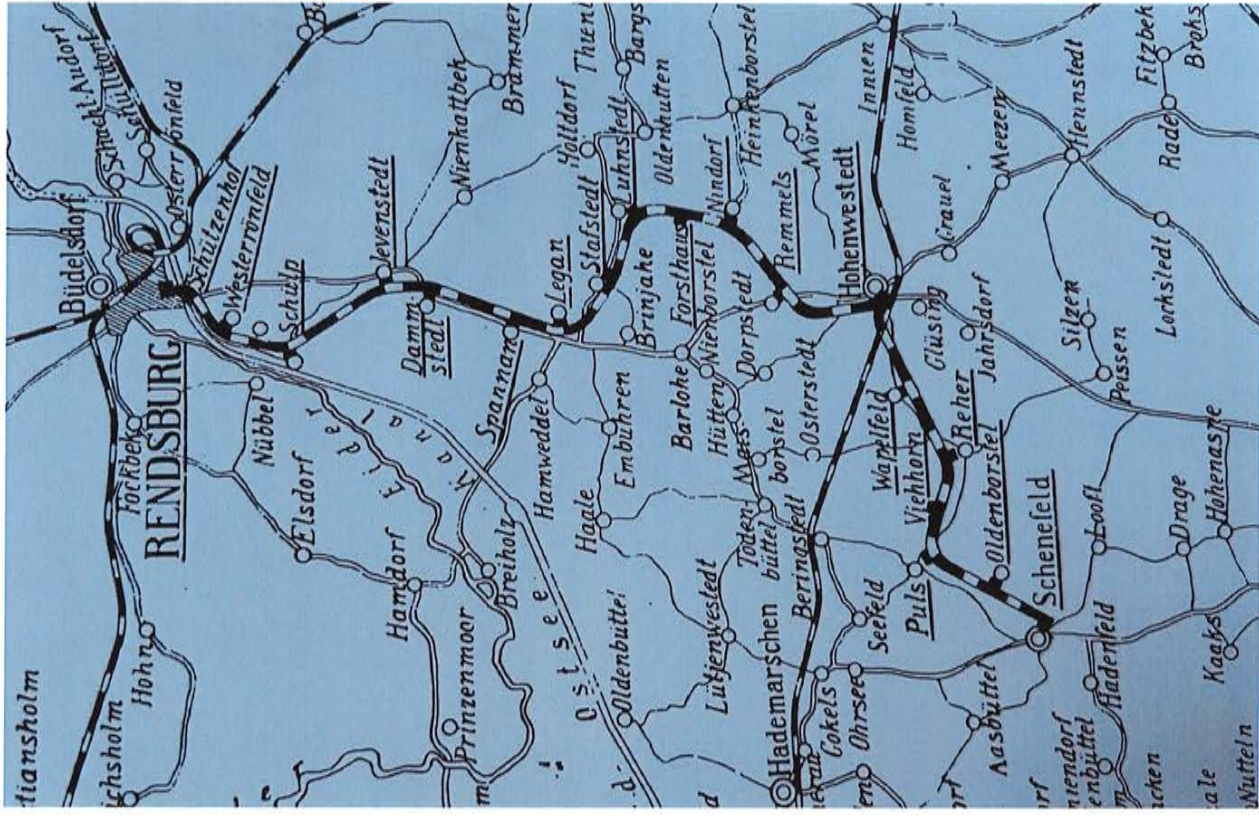
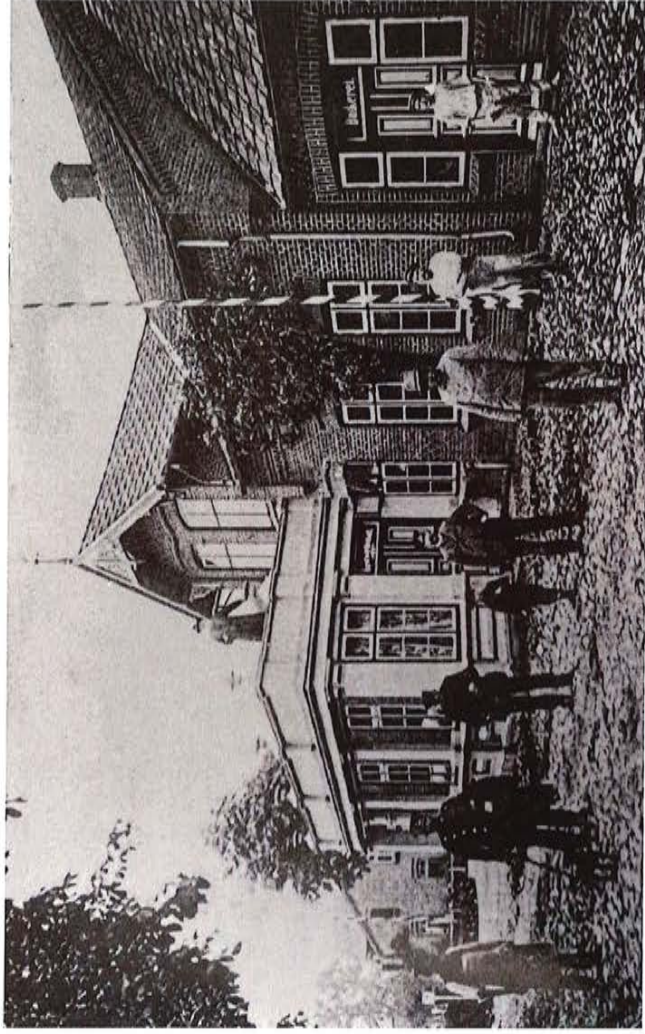
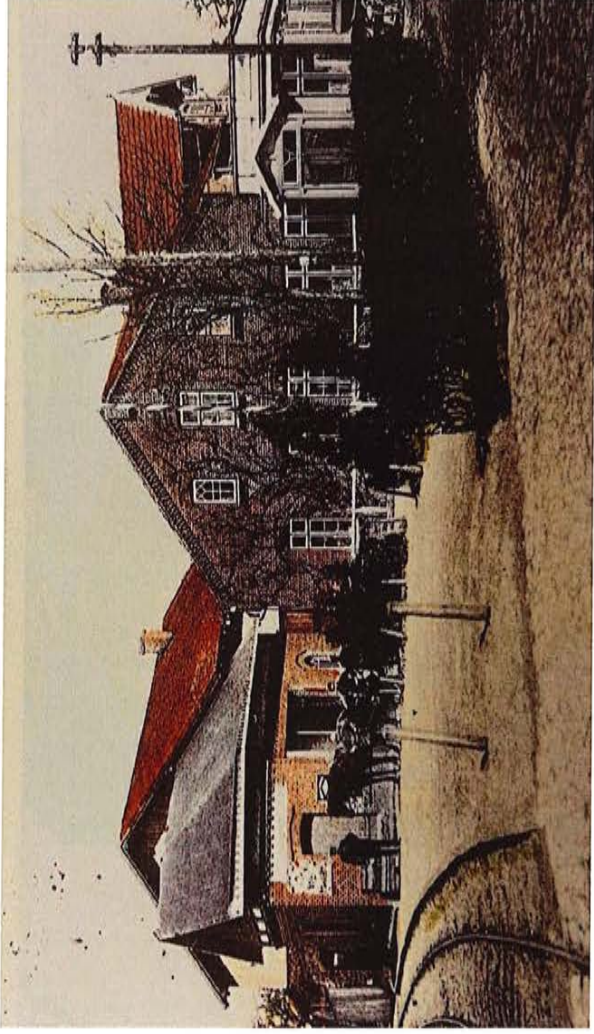
W. Radtz

Krebsen, Jochen

J. Krebsen

Hüttmann, Jochen

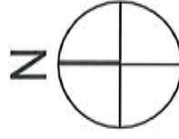
J. Hüttmann



Möhl's Gasthof

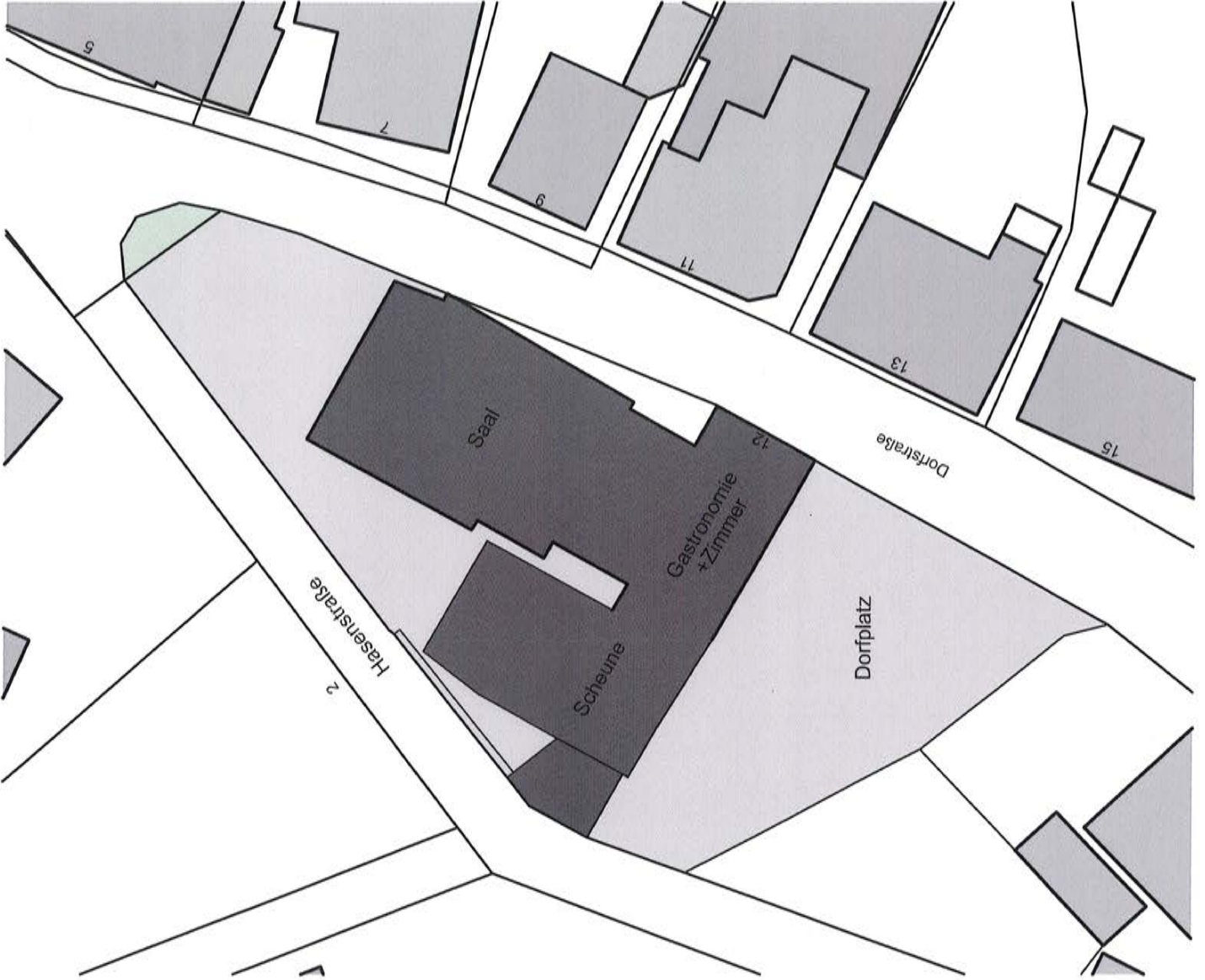
Möhl's Gasthof

1 Bestand



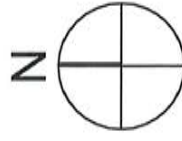
HANSEN MENDEL
ARCHITEKTEN
HANSEN MENDEL ARCHITEKTEN PartmbB

AM GYMNASIUM 2 TEL. 04331/1324-0 info@hansenmengel.de
24768 RENDSBURG FAX 04331/1324-24 www.hansenmengel.de



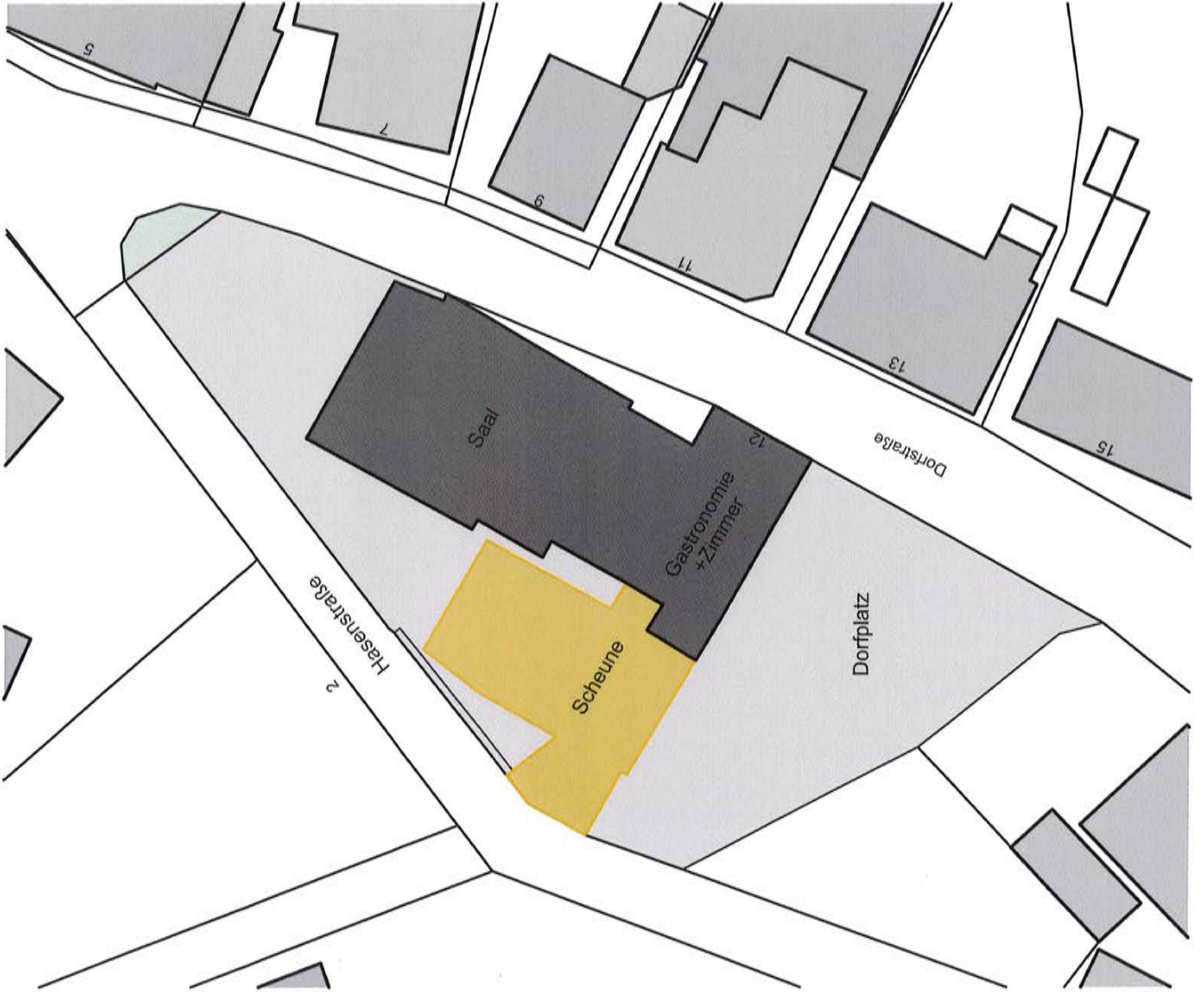
Möhl's Gasthof

2 Abbruch



HANSEN MENDEL
ARCHITECTEN
HANSEN MENDEL ARCHITECTEN PartmbB

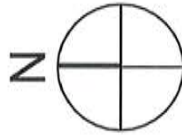
AM GYMNASIUM 2 TEL. 04331/1324-0 info@hansenmengel.de
24768 RENDSBURG FAX 04331/1324-24 www.hansenmengel.de



Möhl's Gasthof

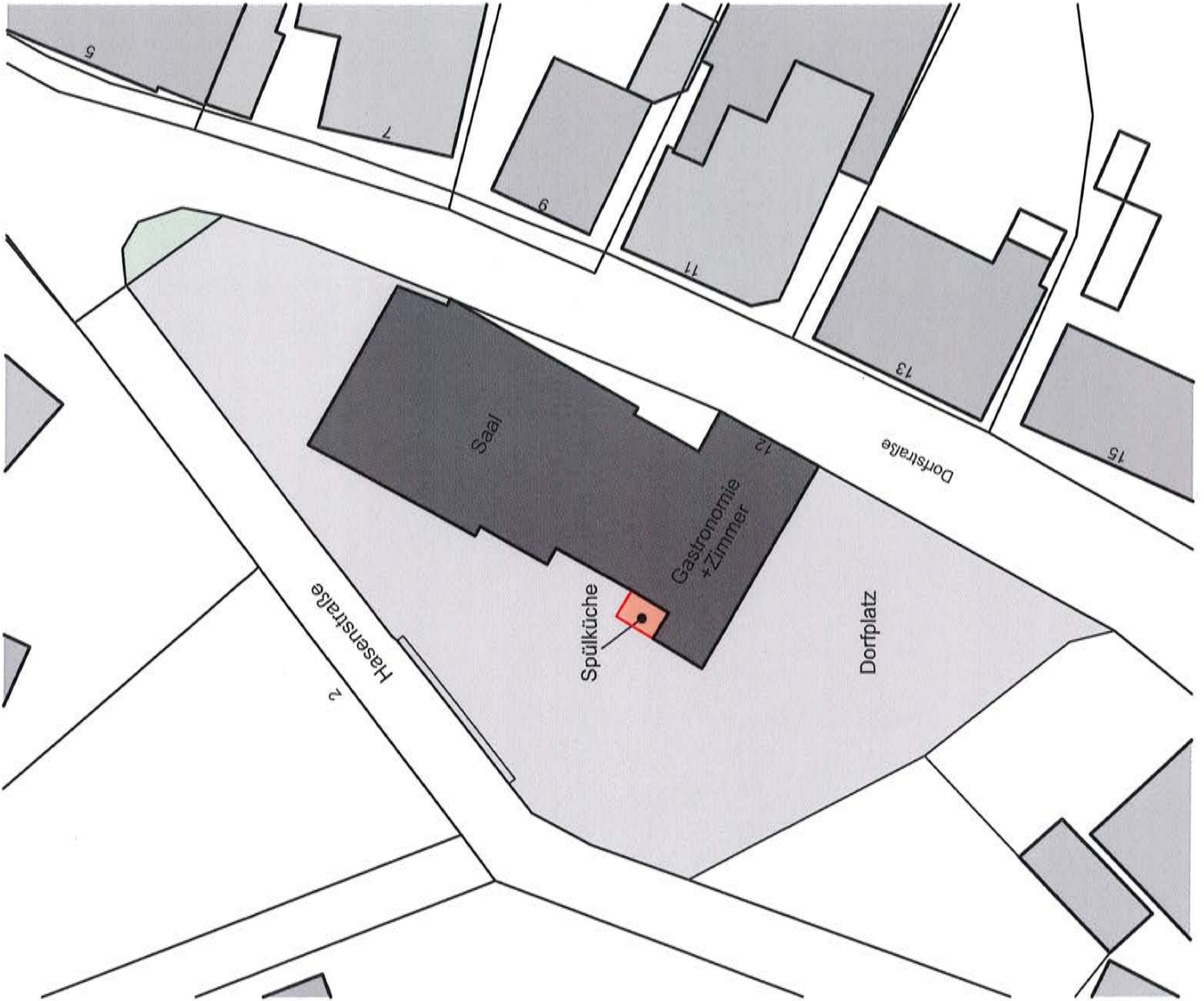
3

Zwischenlösung



HANSEN MENDEL
ARCHITEKTEN
HANSEN MENDEL ARCHITEKTEN PartmbB

AM GYMNASIUM 2 TEL. 04331/1324-0 info@hansenmengel.de
24768 RENDESBURG FAX 04331/1324-24 www.hansenmengel.de



Möhl's Gasthof

4 Neubau



HANSEN MENDEL
ARCHITEKTEN
HANSEN MENDEL ARCHITEKTEN PartmbB

AM GYMNASIUM 2 TEL. 04331/1324-0 info@hansenmengel.de
24768 RENDSBURG FAX 04331/1324-24 www.hansenmengel.de



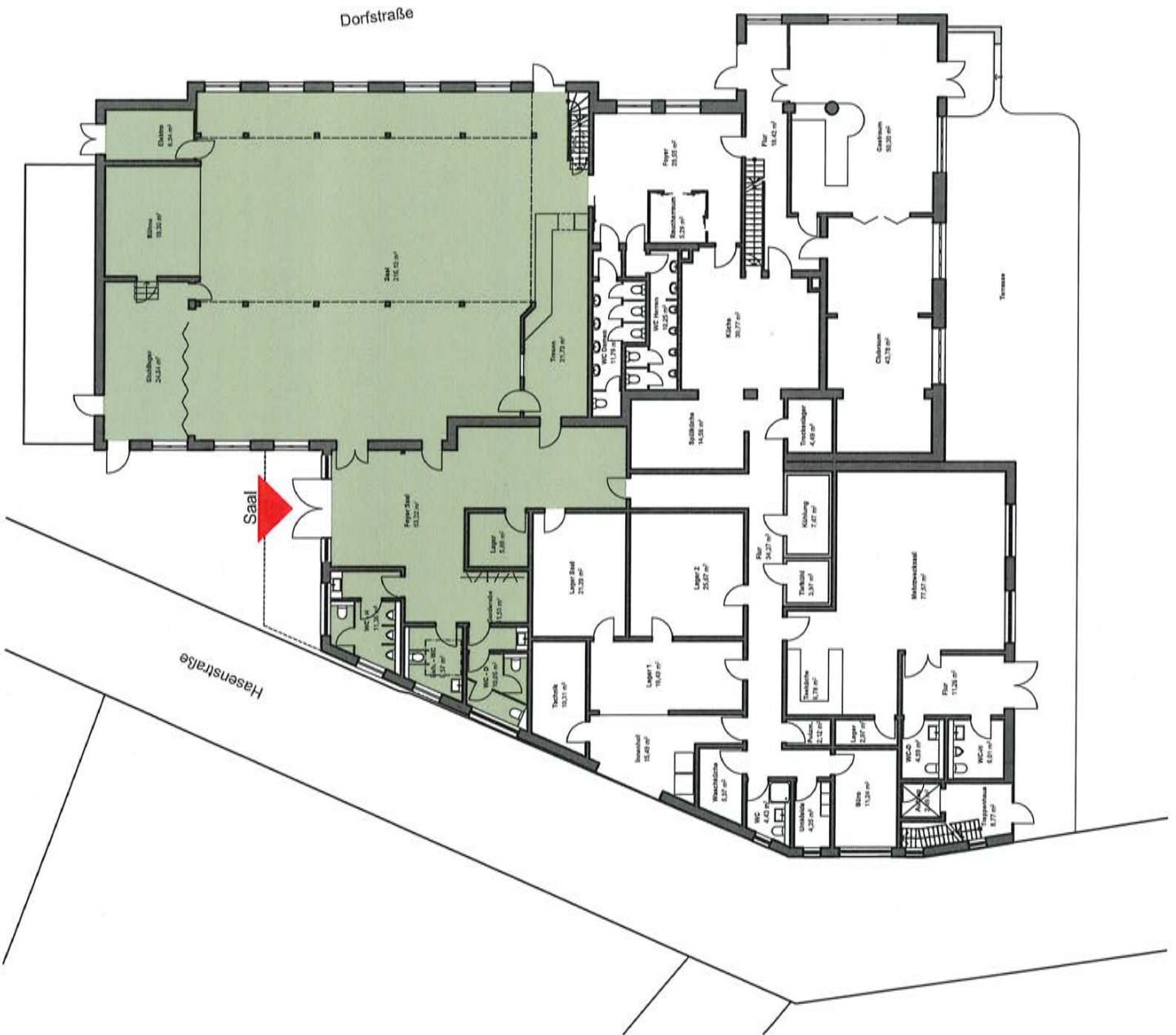
Möhl's Gasthof

1. Saal



HANSEN MENGEL
ARCHITEKTEN
 HANSEN MENGEL ARCHITEKTEN PartmbB

AM GYMNASIUM 2 TEL. 04331/1324-0 info@hansenmengel.de
 24768 RENDSBURG FAX 04331/1324-24 www.hansenmengel.de



Möhl's Gasthof

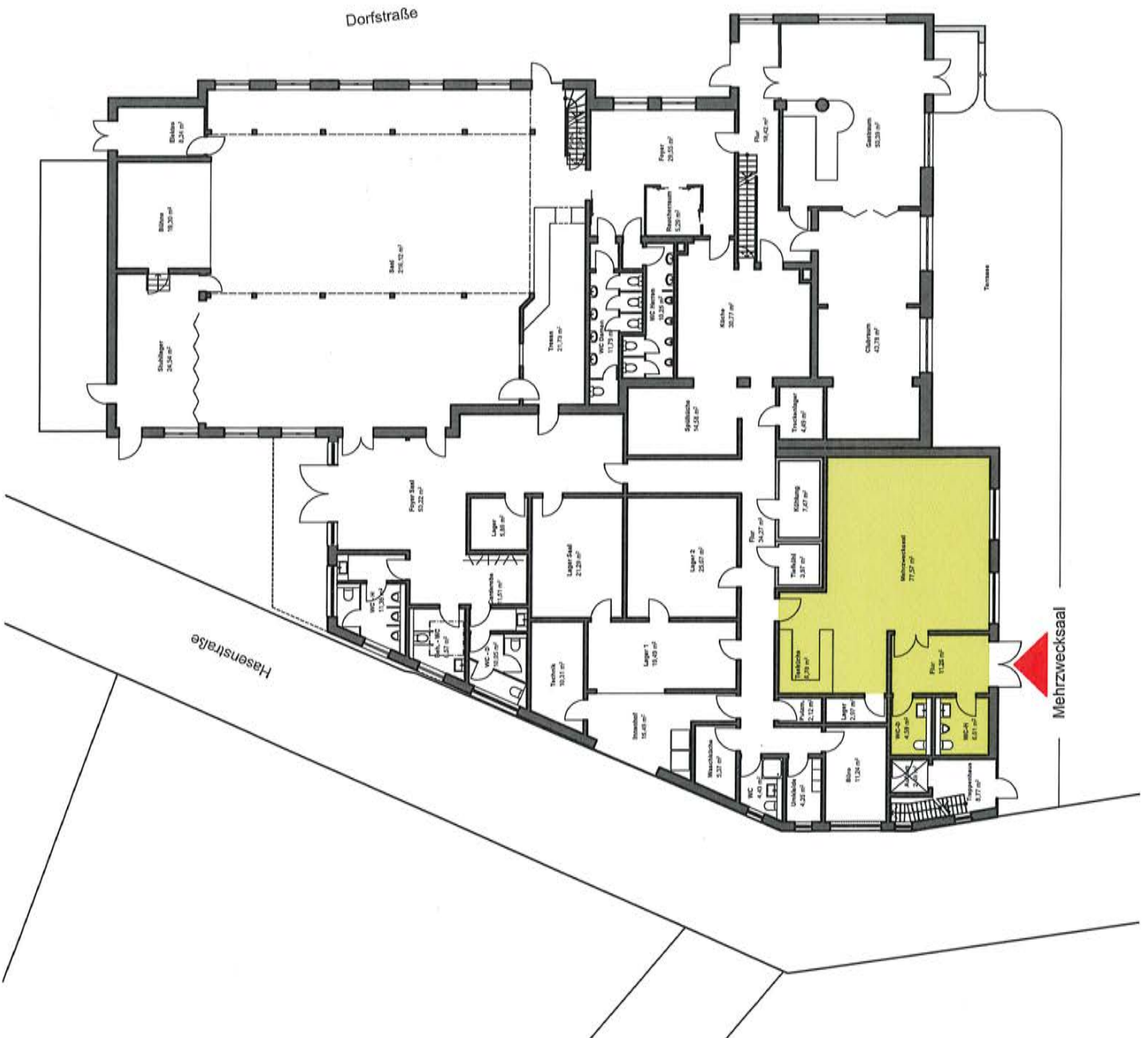
3.

Mehrzwecksaal



HANSEN MENGEL
ARCHITEKTEN
HANSEN MENGEL ARCHITEKTEN PartmbB

AM GYMNASIUM 2 TEL. 04331/1324-0 info@hansmenngel.de
24768 RENDSBURG FAX 04331/1324-24 www.hansmenngel.de



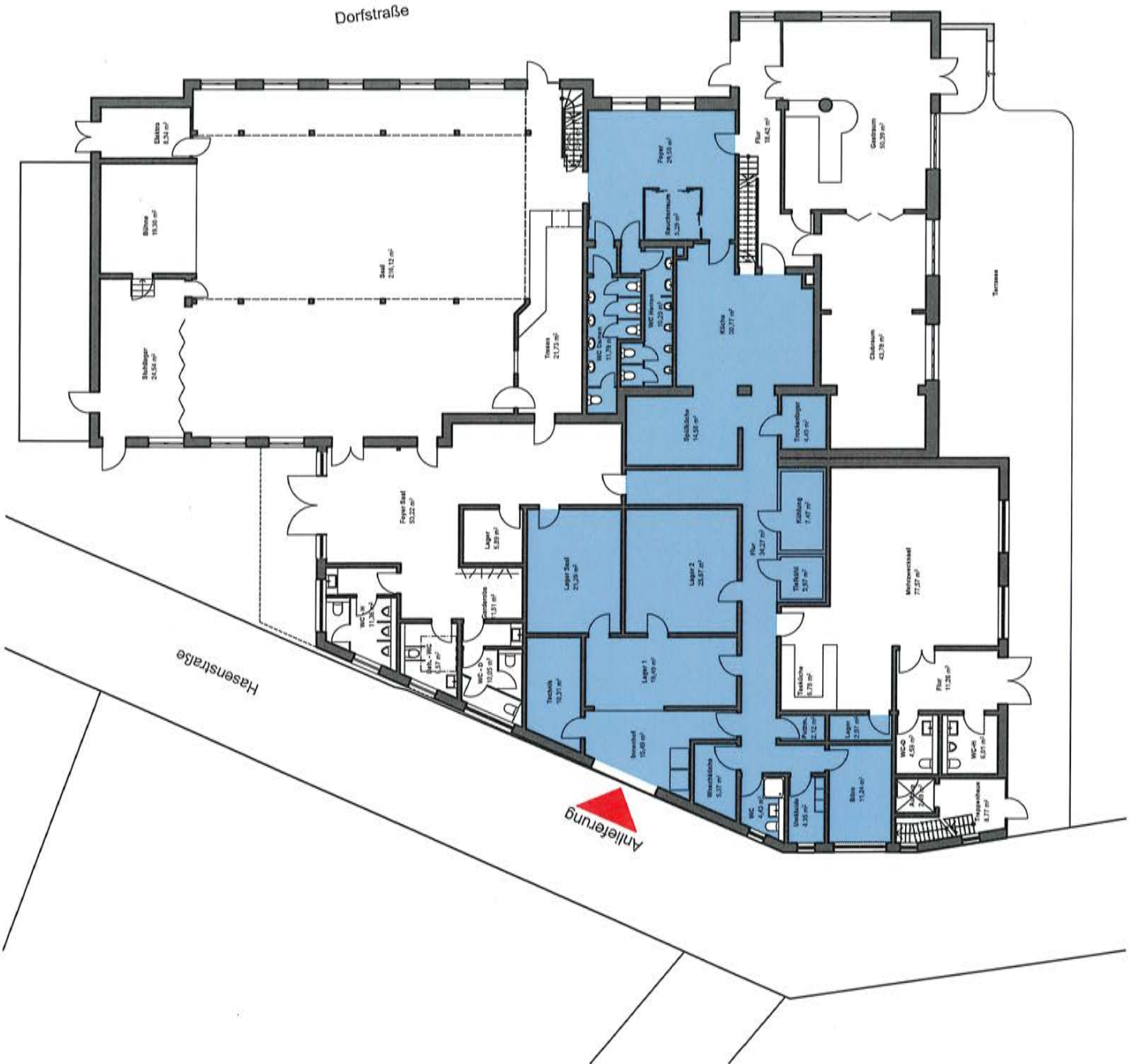
Möhl's Gasthof

4. Küche + Nebenträume



HANSEN MENCEL
ARCHITEKTEN
HANSEN MENCEL ARCHITEKTEN PartmbB

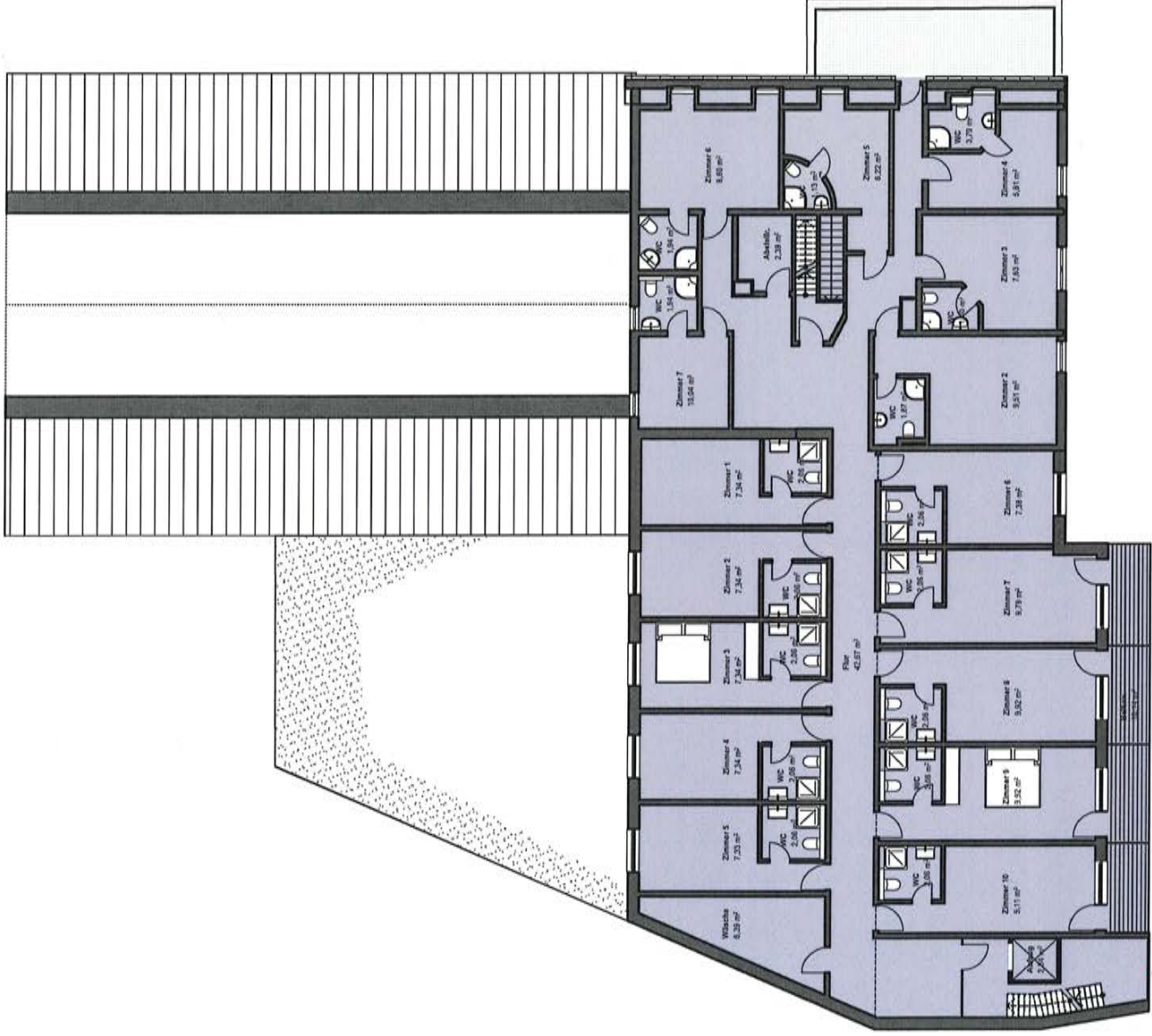
AM GYMNASIUM 2 TEL. 04331/1324-0 info@hansenmengel.de
24768 RENDSBURG FAX 04331/1324-24 www.hansenmengel.de



Möhl's Gasthof

5.

DG Zimmer



HANSEN MENDEL
ARCHITEKTEN
HANSEN MENDEL ARCHITEKTEN PartmbB

AM GYMNASIUM 2 TEL. 04331/1324-0 info@hansenmengel.de
24768 RENDSBURG FAX 04331/1324-24 www.hansenmengel.de

 DG Zimmer

Möhl's Gasthof

Zugänge außen



HANSEN MENGEL
ARCHITECTEN
HANSEN MENGEL ARCHITECTEN PartmbB

AM GYMNASIUM 2 TEL. 04331/1324-0 info@hansmenmengel.de
24768 RENDSBURG FAX 04331/1324-24 www.hansmenmengel.de



Möhl's Gasthof

Verteilung innen



HANSEN MENGEL
ARCHITEKTEN
HANSEN MENGEL ARCHITEKTEN PartmbB

AM GYMNASIUM 2 TEL. 04331/1324-0 info@hansenmengel.de
24766 RENDSBURG FAX 04331/1324-24 www.hansenmengel.de



Dorfplatz

DG Zimmer Mehrzwecksaal

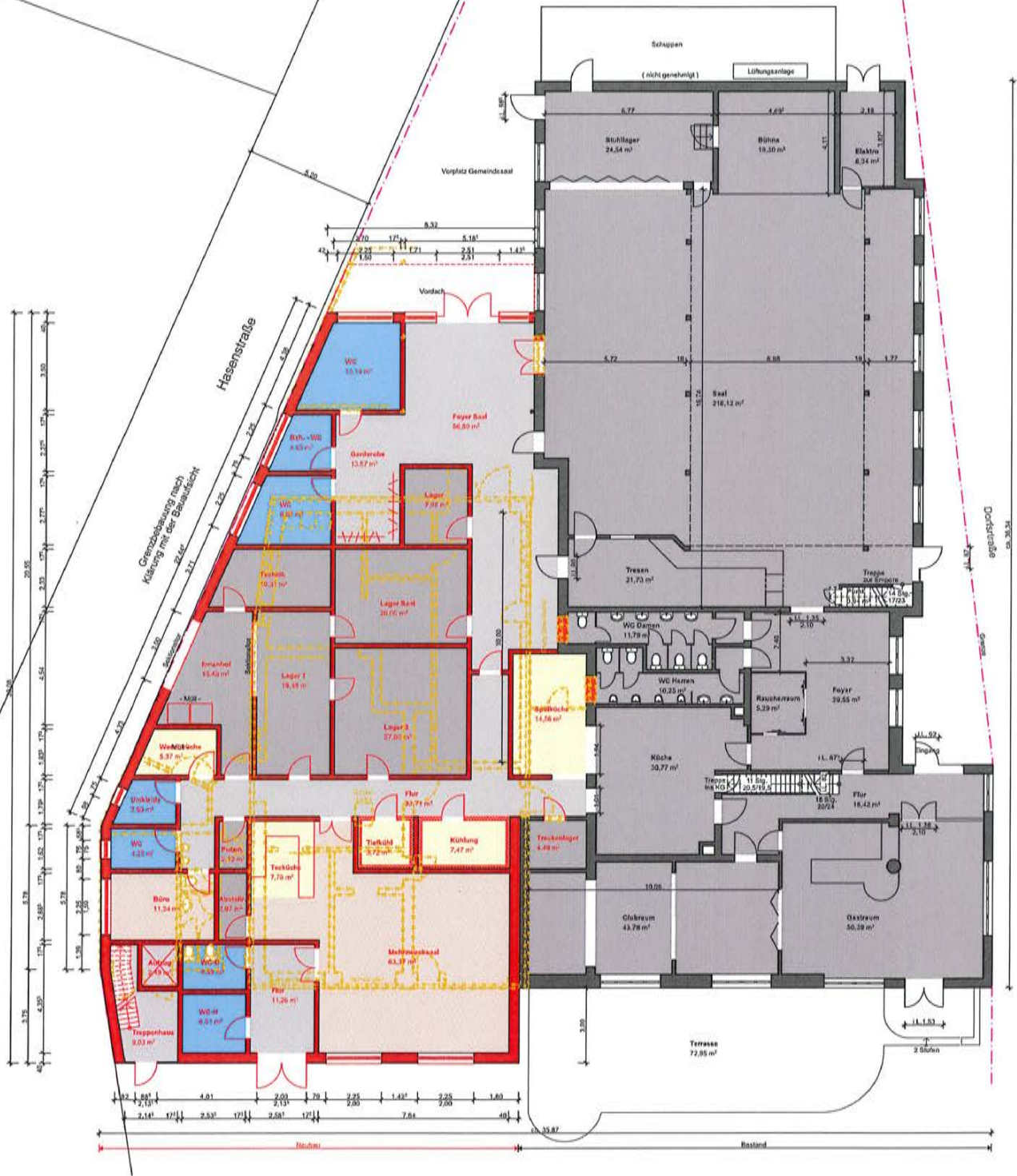
Anlieferung

Saal

Gastronomie

Dorfstraße

Hasenstrasse



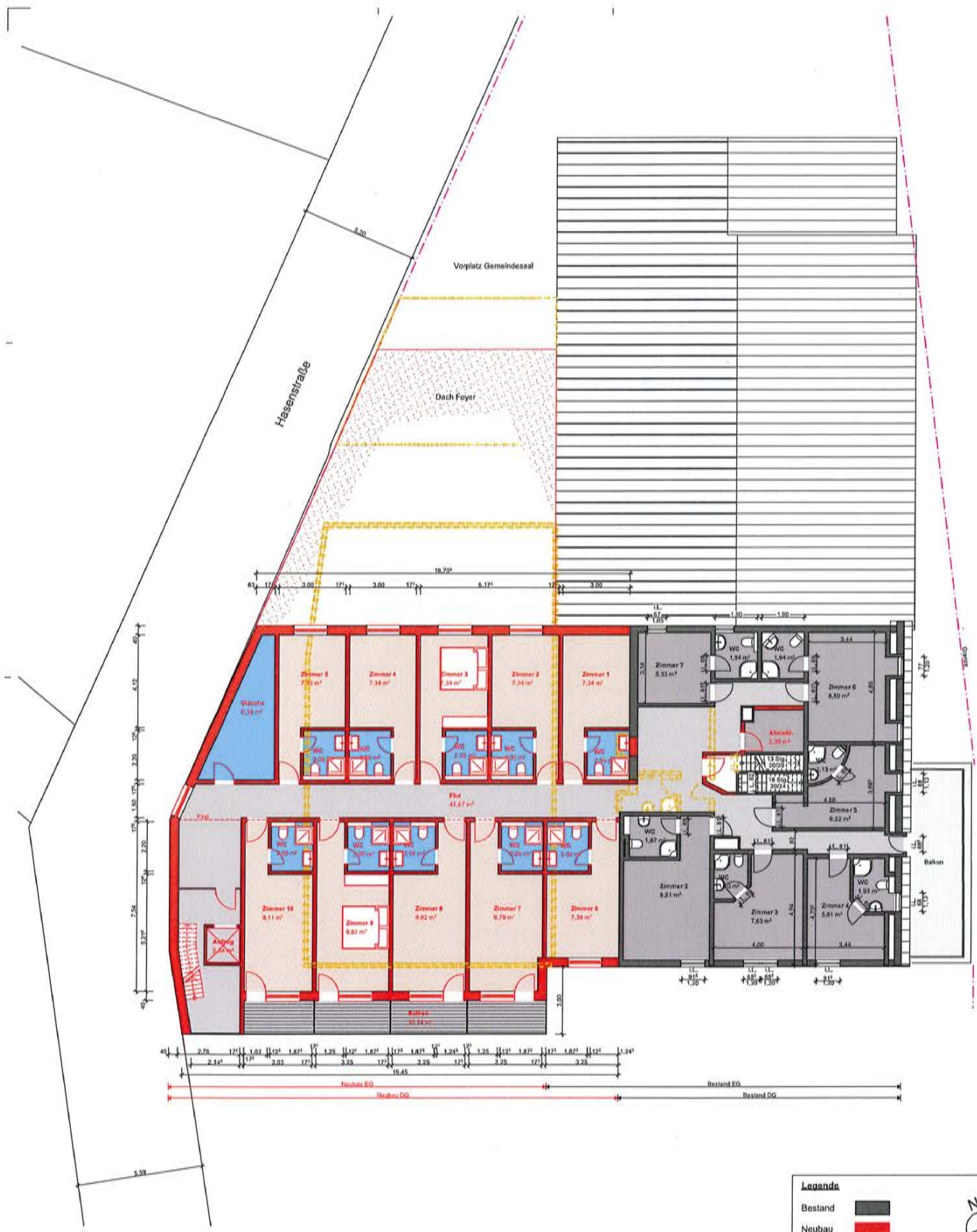
Umbau Grundriss EG
BV Möhl's Gasthof
 Bauherr Gemeinde Jevenstedt

Projekt-Nr. 25/22
 Datum/gez. 17.08.2024 MAHE
 Maßstab 1:100
 Blatt-Nr. 02.1

Legende

- Bestand
- Neubau
- Abbruch

HANSEN MENDEL
 ARCHitekten
 HANSEN MENDEL ARCHITECTEN PartnGbR
 Alt Gymnasium 2 | TEL. 04331/324-0 | info@hansenmengel.de
 24708 RENDSBURG | FAX 04331/324-24 | www.hansenmengel.de



Umbau Grundriss OG (Ausbaureserve)

BV Möhl's Gasthof

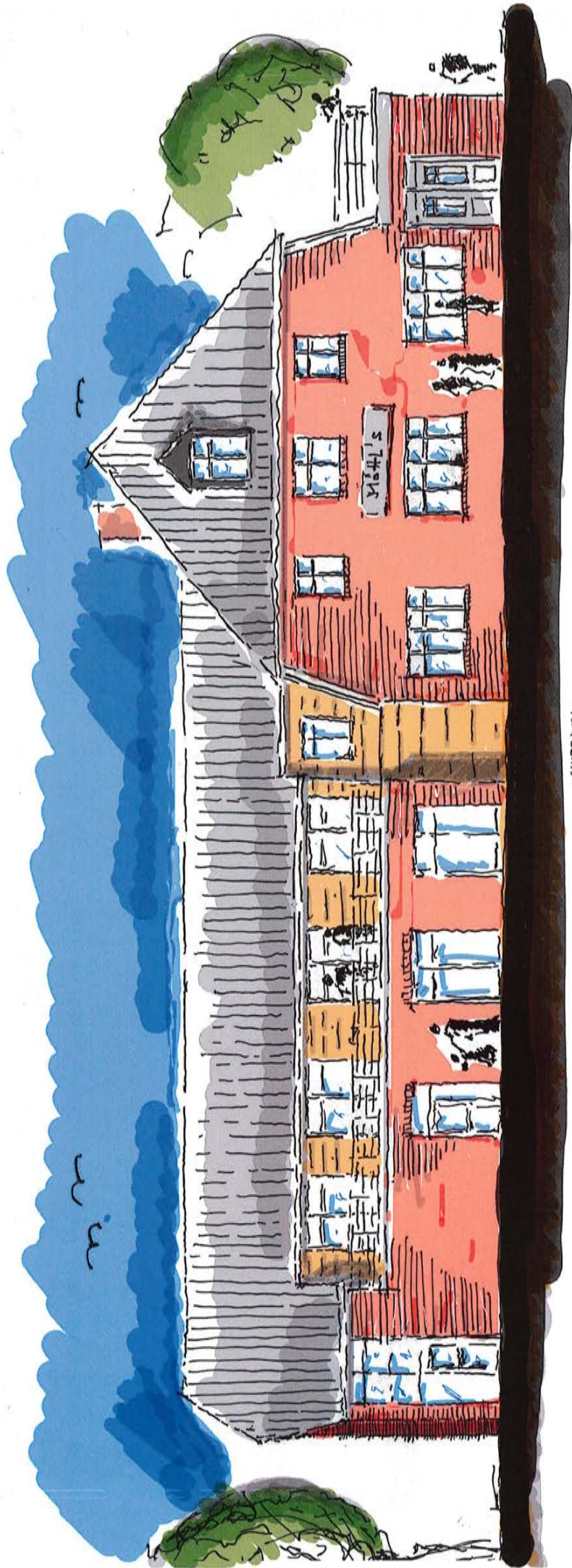
Bauherr Gemeinde Jevenstedt

Projekt-Nr. 25/22
 Datum/gez. 17.06.2024 MANE
 Maßstab 1:100
 Blatt-Nr. 02.3

Legende

- Bestand
- Neubau
- Abbruch

HANSEN MENDEL
 ARCHITECTEN
 HANSEN MENDEL ARCHITECTEN PARTNER
 AM GYMNASIUM 2 TEL. 04331/1324-0 info@hansmenmel.de
 2476A RENDSBURG FAX 04331/1324-24 www.hansmenmel.de



ERWEITERUNG
MIT ANBAUOPTION IN DG

CLUBRAUM

BESTAND



ANSICHTSSKIZZE NORD - GEMEINDESAAL

25/22

MÜHL'S GASTHOF

08.07.2024

Anlage zu TOP 7

Auszug aus der E-Mail von Amtsdirektor Rohwer an alle Gemeindevertreterinnen und Gemeindevertreter vom 27.06.2024:

„...unser Kämmerer Jan-Peter Rief hat fiktiv mal eine Finanzplanung ab 2025 gerechnet.

Ergebnis:

In den nächsten Jahren würde die Gemeinde Jevenstedt in keinem Jahr einen positiven Ergebnishaushalt erwirtschaften können. Die Zinsbelastungen und Abschreibungen der getätigten oder noch möglicherweise zu tätigen Investitionen belasten den Ergebnishaushalt enorm. Auch die Erträge aus Windkraft ändern an dieser Situation in den nächsten Jahren eher wenig, sofern alle geplanten und kommenden Investitionen bzw. Unterhaltungsmaßnahmen umgesetzt werden sollten. Die aus Windkraft prognostizierten Gewerbesteuereinnahmen bleiben am Ende nur mit max. 30 % bei der Gemeinde hängen. **Denn mehr Gewerbesteuereinnahmen bedeuten auch mehr Amts-, Kreis- und Gewerbesteuerumlage.** Zudem ist nicht absehbar, ob die Baubranche weiterhin so wie bisher floriert. Festzustellen ist schon jetzt, dass wir insgesamt weniger Bauanträge erhalten. Auch Bund und Land rechnen insgesamt mit weniger Steuereinnahmen in den nächsten Jahren bzw. werden die Steuereinnahmen die Mehrkosten der Gemeinden (Baukosten, Unterhaltung, Bewirtschaftung, Energie) nicht decken können.

Stand heute betragen die **Fehlbeträge** mindestens für

2025 = ca. 320 TEUR

2026 = ca. 230 TEUR

2027 = ca. 220 TEUR

2028 = ca. 220 TEUR

Die o. g. Fehlbeträge könnte sich die Gemeinde Jevenstedt auf Grund der guten Ausgleichsrücklage (3,9 Mio. EUR) ein paar Jahre leisten, aber was dann?

Kurz bis mittelfristig stehen bestimmt weitere Investitionen in den Bereichen Straßen- und Wegebau, Brückensanierung, Freibad, Kita, Brandschutz oder Wärmenetz an. U. a. wird auch der Friedhof nach heutigem Stand voraussichtlich 20 TEUR/Jahr zu Buche schlagen.

Aus Verwaltungssicht wäre dann eine empfindliche Erhöhung der Hebesätze für Grundsteuer unausweichlich.

Ich möchte das Projekt Möhls Gasthof nicht totreden. Allerdings muss ich auf die Konsequenzen hinweisen. Die Gemeinde wird sich durch die geplanten Projekte finanziell massiv einengen. Zudem müsste sich die Gemeinde zukünftige Kreditaufnahmen immer von der Kommunalaufsicht **genehmigen lassen**, sofern Fehlbeträge produziert werden. Bei fehlender Leistungsfähigkeit – kein Kredit, keine Investitionen.

In Sachen Möhls müsste aus meiner Sicht u. a. zunächst mit dem potenziellen Pächter abgestimmt werden, ob dieser überhaupt zusätzliche Zimmer bewirtschaften kann (Fachkräftemangel, erhöhte Pacht).“