

STELLUNGNAHME

zur MACHBARKEITSSTUDIE KULTUR- & BILDUNGSZENTRUM

Interessengemeinschaft Bürger**Dialog**

bestehend aus dem Seniorenbeirat, der Volkshochschule und dem Bürger-Kontor Heiligenhafen e.V.

Stand: 29 Oktober 2025



STELLUNGNAHME zur MACHBARKEITSSTUDIE KULTUR- & BILDUNGSZENTRUM

Verfasser: Interessengemeinschaft **BürgerDialog**, bestehend aus dem Seniorenbeirat, der Volkshochschule und dem Bürger-Kontor Heiligenhafen e.V.

Heiligenhafen, den 29.10.25

Inhaltsverzeichnis:

- 1 Vorbemerkungen und Ausgangslage
- 2 Auszug Rahmenplanung - Nutzungsverteilung Sanierungsgebiet
- 3 Auszug Rahmenplanung – Schwerpunkt Am Stadtgraben / Thulboden
- 4 Schemata Herwarth+Holz-Alternative B + Merkmale
- 5 Schemata „Lensahner Modell“ + Merkmale
- 6 Schemata „freie Version“ mit Kombi Bürger-Service-Büro
- 7.1 Nutzungsanalyse und Zielgruppen „Thulboden-Projekt“ und „Kulturdeck“
- 7.2 Betrachtung Kosten-Szenarien beider Projekte
- 7.3 Betrachtung städtebauliche und funktionale Auswirkungen
- 7.4 Betrachtung Chancen und Risiken
- 8 Zusammenfassende Empfehlung und Fazit

Foto: privat



Für die Interessengemeinschaft **BürgerDialog**: **Bürger-Kontor Heiligenhafen e.V.** · Danziger Str. 23 · 23774 Heiligenhafen
info@buerger-kontor-heiligenhafen.de mobil: 0151-1259776

STELLUNGNAHME zur MACHBARKEITSSTUDIE KULTUR- & BILDUNGSZENTRUM

Verfasser: Interessengemeinschaft **BürgerDialog**, bestehend aus dem Seniorenbeirat, der Volkshochschule und dem Bürger-Kontor Heiligenhafen e.V.

Heiligenhafen, den 29.10.25

1. Vorbemerkungen und Ausgangslage

Im Zusammenhang mit den Überlegungen zur Errichtung eines Kultur- und Bildungshauses zwischen Stadtgraben und Thulboden wurde parallel eine Machbarkeitsstudie für ein 2. öffentliches Projekt – das sogenannte „Kulturdeck“ im Kommunalhafen (vormals Arbeitstitel „Kulturkutter“) – in Auftrag gegeben. Die Machbarkeitsstudie des Kultur- und Bildungshauses ist noch nicht abgeschlossen. Die des Kulturdecks liegt inzwischen vor.

Bürgermeister Kuno Brandt hatte bereits im Sommer 2024 angeregt, eine frühzeitige Entscheidung über die Priorisierung der beiden Vorhaben herbeizuführen. Er verwies darauf, dass die Projekte in einem räumlichen und inhaltlichen Konkurrenzverhältnis stünden und die Stadt Heiligenhafen aus wirtschaftlichen Gründen nicht in der Lage sei, beide Kulturzentren parallel zu realisieren.

Die Stadtvertretung beschloss jedoch, beide Machbarkeitsstudien durchführen zu lassen. Eine abschließende Entscheidung soll erst nach Vorlage belastbarer Kosten- und Förderinformationen getroffen werden.

Am 07.10.2025 erfolgte eine öffentliche Präsentation zweier Entwurfsalternativen durch das Büro Herwarth & Holz, im Auftrag der BIG Städtebau GmbH. Beide Entwürfe sehen ein Gebäude mit rund 2.100 m² Bruttogrundfläche vor, verteilt auf drei Geschosse. Die Grundstücksfläche Potenzialfläche am Thulboden beträgt etwa 1.600 m².

Bereits nach erster Betrachtung schien die geplante Gebäudegröße in Relation zum Standort und zum zu erwartenden Nutzungsbedarf überdimensioniert und daher sowohl städtebaulich als auch wirtschaftlich nicht angemessen.

Daher haben sich die in der Interessengemeinschaft **BürgerDialog** zusammengeschlossenen Vorstände der **Volkshochschule (VHS)**, des **Seniorenbeirates** und des **Bürger-Kontors** Heiligenhafen e.V. intensiv mit dem Projekt befasst. Dabei wurden insbesondere die inhaltlichen, strukturellen und wirtschaftlichen Aspekte sowie funktionalen **Wechselwirkungen zwischen dem geplanten Kultur- und Bildungshaus und dem parallel projektierten Kulturdeck** analysiert und gegenüber gestellt.

Anhand der in Lensahn derzeit ebenfalls im Rahmen der Städtebauförderung erfolgenden Maßnahme **„Neubau Bürgerzentrum“** wurden Funktionen, Baukubaturen und Kosten mit der „Herwarth-Planung“ abgeglichen.

Auch das Lensahner Vorhaben dient der städtische Daseinsfürsorge, mit Schaffung einer neuen Bücherei sowie Unterbringung der VHS, sozialen Diensten, Multifunktionsräumen für Senioren- und Jugendbeirat, Vereinen und Veranstaltungen.

Das derzeit in der Ausführungsplanung befindliche Projekt umfasst ges. rd. 1.500 m² Bruttogrundfläche, (BGF= Summe der Grundflächen aller Geschosse) verteilt auf 2,5 Geschossen. Die Kostenberechnung liegt bei 8,5 Mio. €.

Die Präsentation der städtebaulichen Gesamtmaßnahme ist unter folgendem Link einzusehen:

https://www.lensahn.de/fileadmin/download/Staedtebausanierung/Buergerzentrum/Staedtebauliche_Gesamtmaassnahme_Neubau_Buecherei_Praesentation

STELLUNGNAHME zur MACHBARKEITSSTUDIE KULTUR- & BILDUNGSZENTRUM

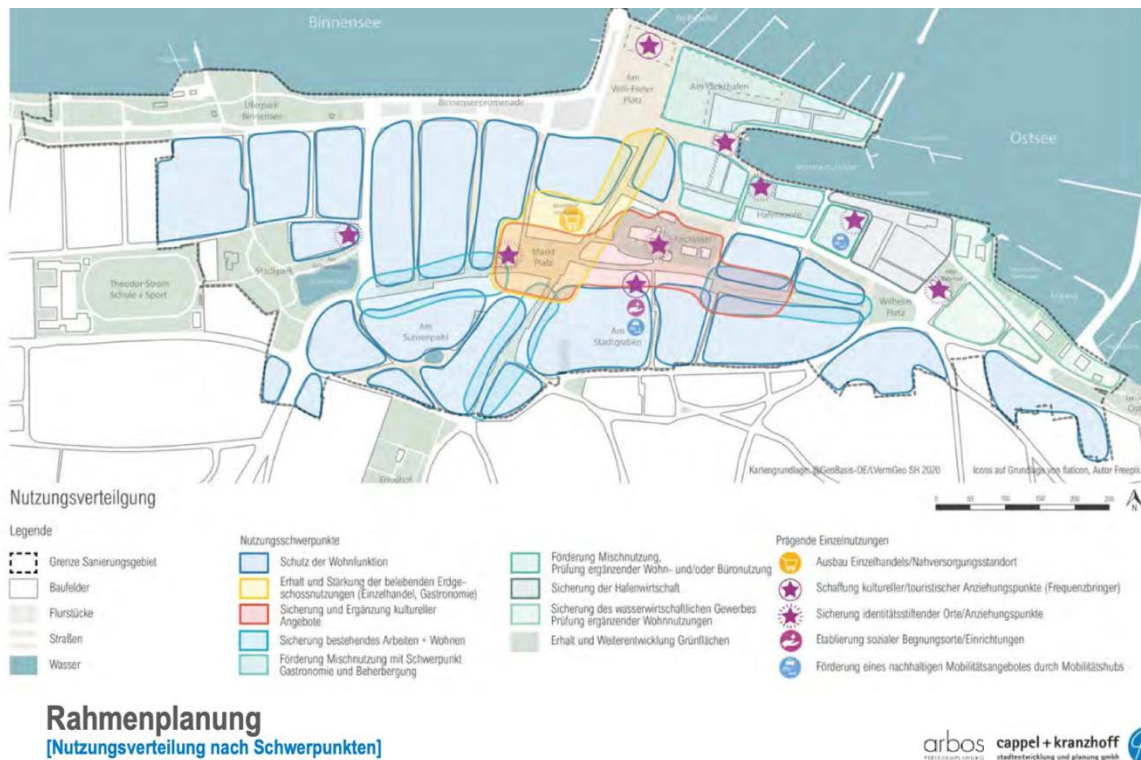
Verfasser: Interessengemeinschaft **BürgerDialog**, bestehend aus dem Seniorenbeirat, der Volkshochschule und dem Bürger-Kontor Heiligenhafen e.V.

Heiligenhafen, den 29.10.25

2. Auszug aus der Rahmenplanung des Sanierungsgebietes Innenstadt mit Darstellung der Nutzungsverteilung + Herleitung

Quelle: Rahmenplanung BIG-BAU Projekt- und Stadtentwicklung, Cappel + Kranzhoff Stadtentwicklung und Planung GmbH

Auftraggeberin: Stadt Heiligenhafen



Anmerkung:

die auf der umfassenden Grundlagenermittlung des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (IEK) und der politischen Beschlusslage basierende Rahmenplanung sieht den Maßnahmen-Schwerpunkt klar in der Stärkung des Innenstadt-Gebietes (im Plan rot markiert) vor. Ebenso die Schaffung kultureller und touristischer Anziehungspunkte/ Frequenzbringer auf der Potenzialfläche des Thulbodens.

Daraufhin erfolgte, neben dem Stadtpark, dem Marktplatz und dem Willi Freter Platz eine Priorisierung der Entwicklung „**Potentialfläche Thulboden/ Am Stadtgraben**“

STADT HEILIGENHAFEN - Rahmenplan und Material- und Gestaltungshandbuch Sanierungsgebiet Innenstadt
Öffentliches Werkstattgespräch



Schwerpunktraum 4 - Am Stadtgraben / Thulboden

Der von dem Büro Cappel + Kranzhoff erstellte Rahmenplan-Entwurf sieht eine traufseitige Bebauung am Thulboden, zur Schließung der Baulücke vor. An der östlichen Grundstücksgrenze ist eine *Twiete*, als Fußweg-Verbindung zum dahinter liegenden Stadtgraben und der dort befindlichen Parkpalette vorgesehen. Auch dieser Bereich gehört, bis zur Wendstraße, zu der zu entwickelnden Potenzialfläche.

Darin werden, mit Öffentlichkeitsbeteiligung die Bedarfe ermittelt, sowie die Machbarkeit und Rentabilität des Projektes geprüft. In der Machbarkeitsstudie werden alle relevanten Aspekte – von technischen, rechtlichen und wirtschaftlichen bis hin zu sozialen und ökologischen untersucht. Dadurch sollen frühzeitig Probleme erkannt, Kosten abgeschätzt und Strategien optimiert werden, um Risiken zu minimieren und die Chancen auf einen erfolgreichen Ausgang zu erhöhen.

STELLUNGNAHME zur MACHBARKEITSSTUDIE KULTUR- & BILDUNGSZENTRUM

Verfasser: Interessengemeinschaft **BürgerDialog**, bestehend aus dem Seniorenbeirat, der Volkshochschule und dem Bürger-Kontor Heiligenhafen e.V.

Heiligenhafen, den 29.10.25

4. Grafische Darstellung der Variante B, aus der Machbarkeitsstudie Kultur- und Bildungszentrum, Thulboden

Quelle: Büro Herwarth + Holz und privat



Anmerkung:

Beide durch das Büro Herwarth und Holz entwickelten Entwurfskonzepte sehen ähnliche Flächen und gleiche Geschossigkeit vor. (BGF= Summe der Grundflächen aller Geschosse)

Merkmale:

- **Bebaute Fläche BF:** 1.050 m² Mod. B
- **Bruttogrundfläche BGF:** 2.118 m² Mod. B Ang. Büro Herwarth + Holz
- **Var. A:** seitlicher Eingang
- **Var. B:** Eingang am Thulboden
- **Beide:** Twiete an der östlichen Grundstücksgrenze
- **Beide:** EG mit Foyer/Eventfläche, Bücherei, Multifunktionsräumen für VHS, Senioren- und Jugendbeirat sowie sonstige Interessengruppen, 2-geschossiger Saal für 199 Personen / Teilunterkellerung
- **Beide:** keine Freiflächen für Veranstaltungen und Aufenthalt
- **Beide:** keine Parkplätze auf dem Grundstück

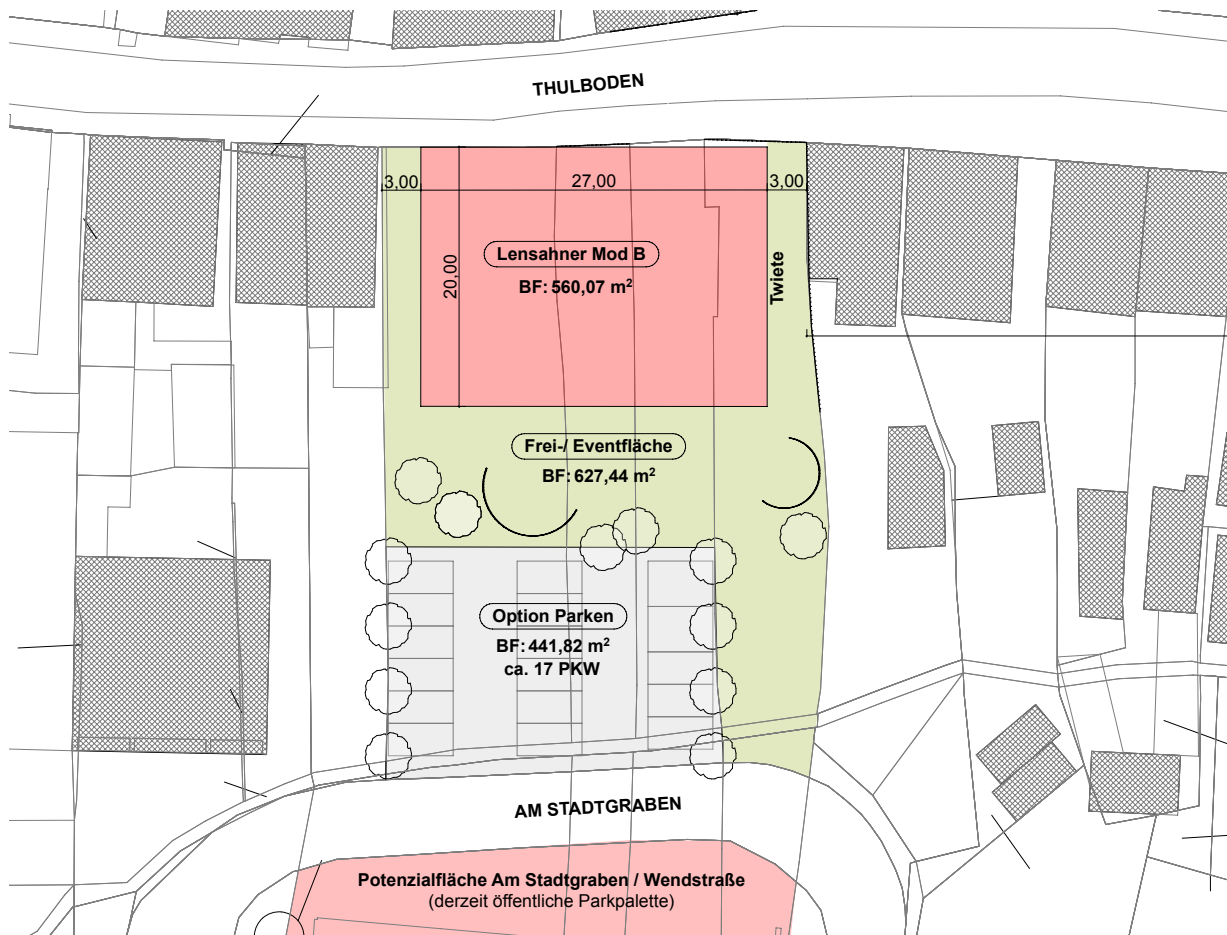
STELLUNGNAHME zur MACHBARKEITSSTUDIE KULTUR- & BILDUNGSZENTRUM

Verfasser: Interessengemeinschaft **BürgerDialog**, bestehend aus dem Seniorenbeirat, der Volkshochschule und dem Bürger-Kontor Heiligenhafen e.V.

Heiligenhafen, den 29.10.25

5. Grafische Darstellung des Modells „Lensahner Bürgerzentrum“ auf der Potenzialfläche Thulboden

Quelle: privat



Anmerkung:

Das von dem Büro MTTR Architekten entwickelte **Bürgerzentrum Lensahn** weist eine deutlich geringere Fläche, bei gleichen Funktionen und einer 2,5 Geschossigkeit vor.

Zur Reduzierung des Brutto-Rauminhaltes haben sich die Architekten für eine „Split-Level-Konstruktion“ entschieden, welche die Raumhöhen gem. der Raumnutzungen optimiert.

Merkmale:

- **Bebaute Fläche BF:** 560 m²
- **Bruttogrundfläche BGF:** 1.400 m²
- EG mit kombinierter großzügiger Bücherei-/ Eventfläche auf 2 Ebenen, Multifunktionsräume in verschiedenen Größen und mit Raumteilern.
- Weitere Multifunktionsräume im OG.
- Twiete (mit Option eines seitlichen Einganges)
- Freifläche für Veranstaltungen und Aufenthalt
- 17 Parkplätze, davon 2-3 Behinderten-gerecht

STELLUNGNAHME zur MACHBARKEITSSTUDIE KULTUR- & BILDUNGSZENTRUM

Verfasser: Interessengemeinschaft **BürgerDialog**, bestehend aus dem Seniorenbeirat, der Volkshochschule und dem Bürger-Kontor Heiligenhafen e.V.

Heiligenhafen, den 29.10.25

6. Grafische Darstellung eines „Freien Modells“ auf Grundlage des „Lensahner Bürgerzentrum“ + Ergänzung Bürger-Service-Büro

derzeit im Rathaus untergebracht

Quelle: Geipel



Anmerkung:

Ausgehend von dem „Lensahner Modell“ wurde die Grundfläche noch etwas erhöht, um Zusatzfunktionen wie das Bürger-Service-Büro oder auch eine Tourismus-Info hinzuzunehmen.

Merkmale:

- **Bebaute Fläche BF:** 700 m²
- **Bruttogrundfläche BGF:** 1.750 m²
- Anordnung der Nutzungen ähnlich des „Lensahn Modells“
- Hinzunahme des Bürger-Service-Büros, zur Bündelung aller bürgernahen Funktionen
- Eingang vom Thulboden und seitlich von der Twiete her möglich
- Twiete
- Großzügige Freifläche für Veranstaltungen und Aufenthalt
- 15 Parkplätze, davon 2-3 Beh.-gerecht

STELLUNGNAHME zur MACHBARKEITSSTUDIE KULTUR- & BILDUNGSZENTRUM

Verfasser: Interessengemeinschaft **BürgerDialog**, bestehend aus dem Seniorenbeirat, der Volkshochschule und dem Bürger-Kontor Heiligenhafen e.V.

Heiligenhafen, den 29.10.25

7.1. Nutzungsanalyse und Zielgruppen

Nutzergruppe / Funktion	Kultur- und Bildungshaus Thulboden	Kulturdeck Kommunalhafen
VHS Heiligenhafen 600 Mitglieder, ca. 1.200 Kursteilnahmen/Jahr, Ganzjahres-Programm, überwiegend Indoor	Hauptnutzer Rd. 70% der Kurse können in das Kultur- und Bildungshaus verlegt werden ganztägig und ganzjährig	Nutzung temporär möglich, aber nachgeordnet und kostenpflichtig
Stadtbücherei Ganzjährig durchschnittlich 500 Besucher/ Monat klassische Bücherei-Nutzung + Lesungen, Vorträge, Ausstellungen & Kurse	Hauptnutzer 100 % Nutzung Zentrale Ortslage, barrierefreier Neubau, Optimierung Flächenbedarf Ganzjährig und werktags	Keine Integration vorgesehen
Stadtarchiv / Museumsdepot Derzeit unzulänglich im Rathaus DG und Heimatmuseum untergebracht	Hauptnutzer 100 % Nutzung; Optimierung Lagerungsqualität; Zusammenlegung mit Öffentlichkeitszugang möglich	Keine Integration vorgesehen
Vereine und Interessengruppierungen Versammlungen, Vorstandssitzungen, Übungsstunden, Lager, Ausstellungen, Öffentlichkeitsarbeit	Nebennutzer wechselweise Raumnutzungen mit VHS und sozialen Diensten, Gruppierungen (Proberäume geplant: Musikprojekte Jugend und Kultur)	Nutzung temporär möglich, aber nachgeordnet und kostenpflichtig
Seniorenbeirat und -Arbeit (vertritt 4500 EinwohnerInnen)	Hauptnutzer Multi-Funktionsräume für Beiratsarbeit, Seniorentreffs und Mehr-Generationen-Projekte	Kein Schwerpunkt
Jugendbeirat (derzeit keine eigenen Räume)	Hauptnutzer Multi-Funktionsräume für Beiratsarbeit, Jugendtreffs und Mehr- Generationen-Projekte	Kein Schwerpunkt
Tourismus / Veranstaltungen	Nebennutzung ganzjährig möglich (Bücherei, Veranstaltungen, Ausstellungen, Kinderprogramm) Option: Nutzungs-Ergänzung: Tourismus-Info	Hauptnutzungen: Veranstaltungen, Co-Working, Museum, Gastronomie, Tagungen (180 Indoor-Veranstaltungen p.a. geplant)
Zusätzliche Nutzungs- Optionen	Bürger-Service-Büro (derzeit Rathaus) Vorteil: Bündelung alle Bürger- Leistungen Tourismus-Info als innerstädtischer Info-Point im EG	Erweiterung durch Boots- Anlegesteg

Auswertung:

Das Bürgerhaus deckt lokale Dauerbedarfe zur Daseinsfürsorge, alle sozialen Dienste sowie Alltagskultur ab.

Das Kulturdeck ist saisonal und touristisch geprägt.

STELLUNGNAHME zur MACHBARKEITSSTUDIE KULTUR- & BILDUNGSZENTRUM

Verfasser: Interessengemeinschaft **BürgerDialog**, bestehend aus dem Seniorenbeirat, der Volkshochschule und dem Bürger-Kontor Heiligenhafen e.V.

Heiligenhafen, den 29.10.25

7.2 Kostenszenarien

Kostenblock	Kultur- und Bildungshaus, Thulboden Städtischer Eigenbetrieb	Kulturdeck, Kommunalhafen Trägerin: Stadt Heiligenhafen Betreiberin: HVB, Teilvermietung geplant
Baukosten (KG 300–400, nur Gebäude)	Kostenschätzung: liegt für die Planung Büro Herwarth + Holz noch nicht vor „Modell C“ , auf aktuellem Kostenansatz des <i>Lensahner Bürgerzentrums</i> : ca. 10 Mio. € Bruttogrundfläche: ca. 1.800 m ²	Kostenschätzung: 7,5 Mio. € Bruttogrundfläche: ca. 1.000 m ²
Planung / Nebenkosten	10-15% der Bausumme	10-15% der Bausumme
Förderquote (geschätzt)	Bundes- und Landes-Innenministerium • Mind. 66% Städtebauförderung (33% Bund, 33% Land, 33% Stadt) • Opt. KfW-Förderung • Opt. Kulturetat Land/EFRE • Opt. IB.SH für Energieeffizienz	Bundes- und Landes-Wirtschaftsministerium • Mind. 60 % Tourismusförderung • Opt. Kulturetat Land/EFRE • Opt. IB.SH für Energieeffizienz
Zusatzkosten Ver- und Entsorgung	Keine Zusatzkosten; Standard Hausanschlüsse an vorhandenes Ver- und Entsorgungsnetz	Kein vorhandenes Ver- und Entsorgungsnetz Erschließung: unklar Kostenanteile HVB/ Stadt: unklar
Zusatzkosten Freiflächen/ Parkplätze, Zuwegung	• Freiflächen nach ges. Planung • Parkmöglichkeiten vorhanden (Entfernung: 40m) • Bei Reduzierung der Baukubatur sind 12-20 Parkplätze auf dem Grundstück generierbar	• Bisher: keine gesonderten Freiflächen vorgesehen • Parkmöglichkeiten vorhanden (Entfernung: 250m) • Parkmöglichkeiten direkt am Kulturdeck: keine
Zusatzkosten für Hochwasser- und sonst. Unwetter-Schutzmaßnahmen	Nein	unklar Kostenübernahme: unklar
Jährliche Zusatz-Personalkosten	• Keine zusätzl. Fachkräfte, bei Integrierung Bücherei und bestehender städtischer Dienste, wie z.B. Bürger-Servicebüro • Eigenleistung VHS und Ehrenamt • Zusätzl.: Reinigungskräfte, Hausmeister	• Laut Machbarkeitsstudie: 3 MA (HVB) + zusätzlich 12,5 MA • (Verwaltung, Marketing, Ganzjahres-Veranstaltungsplanung, Gastronomie, Reinigungskräfte, Hausmeister

STELLUNGNAHME zur MACHBARKEITSSTUDIE KULTUR- & BILDUNGSZENTRUM

Verfasser: Interessengemeinschaft **BürgerDialog**, bestehend aus dem Seniorenbeirat, der Volkshochschule und dem Bürger-Kontor Heiligenhafen e.V.

Heiligenhafen, den 29.10.25

Kostenblock	Kultur- und Bildungshaus, Thulboden	Kulturdeck, Kommunalhafen
Unterhaltungskosten	Übliche	Erhöhte, Klärungsbedarf Trägerschaft und Haftung
Kostenreduzierung Unterhalt/ Bausanierung Bestandsgebäude	• Unterhaltungs- und Sanierungskosten Bestands-Gebäude Bücherei entfallen • Unterhaltungs- und Sanierungskosten Stadt-Archiv und Museumsarchiv entfallen	keine
Verkaufserlöse	• Grundstück und Gebäude Bücherei • Option „Hansen-Haus“	keine
Langlebigkeit	Bei regelmäßiger Wartung und Instandhaltung: mind. 100 – 150 Jahre	Bei regelmäßiger Wartung und Instandhaltung: erhöht (Salzluft, Meerwasser und Hochwasser-Szenarien): ca. 50 Jahre
Steuerliche Abschreibung	50 Jahre	30 Jahre

Auswertung:

Beide Projekte erwarten gleiche Förderquoten. Die tatsächliche Förderquote hängt von Einreichzeitpunkt und Förderprogrammkompatibilität ab.

Die Gesamtkosten Thulboden-Projekt sind nach Baukubaturen weitestgehend sicher kalkulierbar.

Die Gesamtkosten Kulturdeck, sind aufgrund vieler unklarer infrastruktureller und eigentumsrechtlicher Aspekte unklar.

7.3 Städtebauliche und funktionale Bewertung

Kriterium	Kultur- und Bildungshaus, Thulboden	Kulturdeck, Kommunalhafen
Lagewirkung, Stadtbild und Identität	Innenstadt-Belebung Stärkung des Ortskerns, im Sinne des IEKs Schließung einer städtebaulichen Lücke	Touristisches Leuchtturmprojekt Hafenbelebung Schwächung Innenstadt Keine Berücksichtigung des IEKs
Synergien	Hohe Synergien (VHS, Bücherei, Vereine) Zusätzliche Optionen: Bürger-Service, innerstädtischer Tourismus-Info-Point	Keine bis geringe
Frequenzwirkung/ Auslastung	Ganzjährig sicher und kontinuierlich	Starke saisonale Schwankungen
Öffentlichkeitsbeteiligung	Ja > gute Akzeptanz infolge umfassender Öffentlichkeitsbeteiligung	Nein

STELLUNGNAHME zur MACHBARKEITSSTUDIE KULTUR- & BILDUNGSZENTRUM

Verfasser: Interessengemeinschaft **BürgerDialog**, bestehend aus dem Seniorenbeirat, der Volkshochschule und dem Bürger-Kontor Heiligenhafen e.V.

Heiligenhafen, den 29.10.25

Auswertung:

Das Thulboden-Projekt erfüllt alle zentrale Aufgaben der städtischen Daseinsvorsorge, indem es Räume für Begegnung, Kultur und Gemeinschaft schafft und somit die soziokulturelle Vielfalt sowie die Attraktivität und Belebung der Innenstadt fördert.

Das Kulturdeck hat eine rein touristisch-kommerzielle Ausrichtung, die zwar den Hafen belebt, jedoch zu Lasten der Innenstadt wirkt und deren Belebungspotenzial schwächt.

7.4 Chancen- und Risikobetrachtung

Kriterium	Kultur- und Bildungshaus, Thulboden	Kulturdeck, Kommunalhafen
Betriebsrisiko	Gering (kommunaler Eigenbetrieb) Kontinuierliche und ganzjährige Auslastung	Mittel bis hoch Starke saisonale Schwankungen Sinkende Kaufkraft bei Gästen und Einwohnern Tagungsangebote sind in Heiligenhafen bereits vorhanden Eine nachhaltige Auslastung mit 180 Indoor-Veranstaltungen darf infrage gestellt werden.
Wirtschaftlicher Mehrwert	Nachhaltige Belebung Innenstadt mit positiven Folgeeffekten für Gastronomie und Einzelhandel	Temporäre Umsatzchancen, aber geringe nachhaltige, wirtschaftliche Stabilität
Soziale Wirkung	Hoch Ehrenamt, Bildung, Begegnung	Gering touristische und kommerzielle Orientierung
Imagewirkung	Stärkung kommunaler Identität	Eventorientierte Außenwirkung

Auswertung:

Das Kultur- und Bildungshaus kann als stabiles, sozial und kulturell verankertes Projekt mit langfristigem Mehrwert für Stadt und Bürgerschaft bezeichnet werden. Geringes Risiko durch öffentliche Trägerschaft, Fokus auf Teilhabe und Bildung.

Das Kulturdeck ist ein touristisch orientiertes Projekt, mit hohem Potenzial für kurzfristige wirtschaftliche Effekte, jedoch unsicherer Nachhaltigkeit durch saisonale Schwankungen und starke Abhängigkeit von Besucherströmen und ganzjähriger Auslastung.

8. Zusammenfassende Empfehlung / Fazit

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass das *Kultur- und Bildungshaus am Thulboden* ein stabiles, nachhaltiges und gesellschaftlich relevantes Projekt darstellt. Es deckt die lokalen Dauerbedarfe der Daseinsvorsorge ab, bietet Raum für soziale Dienste, Bildung, Ehrenamt und Alltagskultur und stärkt damit die kommunale Identität und den gesellschaftlichen Zusammenhalt.

Die derzeitige Planung der Machbarkeitsstudie sollte unseres Erachtens nach in der Fläche reduziert werden, um eine Rentabilität und Realisierbarkeit zu gewährleisten.

STELLUNGNAHME zur MACHBARKEITSSTUDIE KULTUR- & BILDUNGSZENTRUM

Verfasser: Interessengemeinschaft BürgerDialog, bestehend aus dem Seniorenbeirat, der Volkshochschule und dem Bürger-Kontor Heiligenhafen e.V.

Heiligenhafen, den 29.10.25

Durch seine öffentliche Trägerschaft ist das Betriebsrisiko gering, die Kosten sind aufgrund klar definierter Baukubaturen weitgehend verlässlich kalkulierbar, und das Projekt leistet einen substantiellen Beitrag zur **Belebung der Innenstadt**.

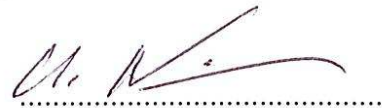
Demgegenüber steht das *Kulturdeck*, welches eine primär touristische und kommerzielle Ausrichtung verfolgt. Es besitzt zwar Potenzial für kurzfristige wirtschaftliche Impulse und eine erhöhte Außenwahrnehmung, ist jedoch aufgrund starker saisonaler Schwankungen, unsicherer infrastruktureller Rahmenbedingungen und ungeklärter Eigentums- und Haftungsverhältnisse mit einem deutlich höheren Risiko verbunden.

Zudem besteht die Gefahr, dass die Konzentration von Freizeit- und Eventangeboten im Hafenbereich die Attraktivität und Frequentierung der Innenstadt weiter schwächt, anstatt sie zu stärken.

Insgesamt ist das *Kultur- und Bildungshaus im Thulboden* als zukunftsfähige und gemeinwohlorientierte Investition zu bewerten, die den Anforderungen moderner Stadtentwicklung in besonderem Maße gerecht wird. Es bietet eine verlässliche Grundlage für nachhaltige Stadtbelebung, soziale Teilhabe und kulturelle Identität.

Für die Interessengemeinschaft BürgerDialog:

Dr. Ulrich Niemann, 1. Vorsitzender VHS Heiligenhafen



Christine Zimmermann, 1. Vorsitzende des Senioren-Beirates



Kathrin Geipel, 1. Vorsitzende Bürger-Kontor Heiligenhafen e.V.



Heiligenhafen, den 29.10.25