

Auszug aus der Niederschrift über die 08. Sitzung der Bürgerschaft am 21.10.2021

Zu TOP: 7.14

Planungsstand Quartier 65

Einreicherin: Petra Voß, Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN/DIE PARTEI

Vorlage: kAF 0120/2021

Anfrage:

Wie ist der Planungsstand zum Quartier 65?

Herr Dr. Raith antwortet wie folgt:

der Verwaltung wurden zum Quartier 65 durch die Bürgerschaft zwei Prüfaufträge aufgegeben:

1) Integration einer Schwimmhalle in das Quartier (lt. BS 2018-VI-07-0832)

Theoretisch kann ein Schwimmbad in die Gesamtentwicklung integriert werden. Die Möglichkeiten wurden unter städtebaulich-architektonischen Gesichtspunkten im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung ausgelotet. Hinsichtlich der Bewertung sind dabei jedoch zwei grundsätzlich zu unterscheidende Modelle für das Schwimmbad auseinanderzuhalten:

- a) „Volksschwimmbad“: mit 25m-Bahn vorwiegend für Schul- und Allgemeinsport: Hier erscheint die Lage im Quartier 65 hinsichtlich der Erreichbarkeit städtebaulich eher als schwierig (fehlende Stellplätze/schlechte ÖPNV-Anbindung). Wirtschaftlich ist schon wegen des Energiebedarfs ein dauerhaftes Defizit zu erwarten. Am Standort gibt es zwar Synergien bei Mitnutzung der Energiezentrale des Ozeaneums, aber dennoch keine Aussicht auf Kostendeckung hinsichtlich der zu erwartenden Energiekosten, so dass auch die SWS eine Betreibung eines Schwimmbades im Quartier 65 ablehnt. Eine dauerhafte Belastung des Haushalts könnte nur mit einer dauerhaften Quersubventionierung z.B. auf Basis einer Erbpachtvariante für die Gesamtfläche vermieden werden, dies jedoch scheitert am Sanierungsrecht. Da seinerzeit der Ankauf der Flächen aus Fördermitteln finanziert wurde, würden für die Hansestadt hohe Kosten bei der Entlassung aus dem Sanierungsgebiet anfallen, wenn nicht alle Flächen/Gebäude veräußert werden.

- b) „Wellnessbad“ mit kleinerem Schwimmbecken und freizeitorientierter Wasserlandschaft sowie ergänzend Fitness, Sauna, Massage, Gesundheit, Beauty, etc.. Hier erscheint eine Anbindung an einen Beherbergungsbetrieb bei Sicherung der öffentlichen Zugänglichkeit des Schwimmbads möglich, so dass diese Variante ohne dauerhafte Belastung für den Haushalt umsetzbar ist.

Für das weitere Verfahren sollte daher auf die Variante „Wellnessbad“ abgestellt werden.

2) Entwicklung des Quartiers durch eine städtische Gesellschaft (lt. BS 2018-VI-07-0832)

Die LEG sieht sich nur in der Lage, einzelne Bauabschnitte zu entwickeln (vorzugsweise Silo V, An der Fährbrücke 1 und 2), nicht aber die Gesamtentwicklung des Quartiers in

einem Zug anzugehen. Bei einer abschnittswisen Entwicklung können jedoch die Chancen des Filetgrundstücks für die Stadtentwicklung nicht zum Tragen kommen, es würden dann kleinteilig vor allem Wohnungen / Ferienwohnungen entstehen. Eine Umsetzung unter Führung / Beteiligung städtischer Gesellschaften erscheint vor dem Hintergrund der angestrebten Nutzungen nicht erfolgversprechend.

Als Ergebnis der beiden Prüfungen bereitet die Verwaltung gegenwärtig eine erneute Ausschreibung/ Konzeptvergabe der Grundstücke vor. Der Ausschreibungstext kann voraussichtlich November/ Dezember in den Ausschüssen beraten und der Bürgerschaft im Dezember zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

Stärker als bisher soll dabei das Nutzungs- und Betreiberkonzept als Auswahlkriterium hervorgehoben werden, d.h. das Hotelkonzept mit Zielgruppe, Marketing- und Beschäftigungseffekten und das Konzept für ergänzende gewerbliche, evtl. auch kulturelle Nutzungen.

Frau Voß erfragt, ob es bereits neue Interessenten für die neue Ausschreibung gibt.

Herr Dr. Raith verweist auf die bereits beschriebene Vorgehensweise.

Herr Suhr erkundigt sich nach dem wesentlichen Unterschied der neuen Konzeptvorgaben.

Herr Dr. Raith erklärt, dass sich die Ausschreibung an einen anderen Adressatenkreis wendet. Gesucht wird jetzt ein Vorhabenträger, somit ein Investor und Betreiber. Dieser könnte auf eines der Architekturkonzepte zurückgreifen. Die Aufgabenstellung, also was entstehen soll, bleibt unverändert.

Herr Suhr geht auf eine mögliche zukünftige Nutzung des Speichers ein.

Herr Dr. Raith führt aus, dass die Ausschreibung für eine vorwiegend gewerbliche Nutzung erfolgt. Es wird darauf hingewirkt, dass seeseitig keine Wohnungs-/Ferienwohnungsnutzung gegeben ist, da dies zu Immissionskonflikten führen könnte.

Es gilt, einen städtebaulichen Konflikt zu vermeiden.

Herr Dr. Raith hält es für nicht überraschend oder kritisch, dass sich die Nutzung im Bereich Hotellerie bewegt.

Herr Dr.-Ing. Badrow ergänzt, dass Zielstellung die Realisierung durch eine städtische Gesellschaft und die Integration eines Schwimmbades gewesen ist.

Auf einen Investorenwettbewerb sind damals nur zwei Rückmeldungen eingegangen. Bei dem erwarteten Investitionsvolumen von ca. 60 Mio. € wäre eine städtische Gesellschaft vermutlich für die Entwicklung nicht geeignet gewesen.

Der Oberbürgermeister zeigt sich aufgrund der derzeitigen Entwicklung auf dem Markt zuversichtlich, dass eine breitere Auswahl an Investoren gegeben sein wird.

Auf die beantragte Aussprache wird verzichtet.