

**Titel: Verfahren zum Verkauf und zur Bebauung städtischer Grundstücke im Quartier 65 auf der Nördlichen Hafensinsel**

Federführung: 60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege	Datum: 09.11.2021
Bearbeiter: Raith, Frank-Bertolt, Dr. Gessert, Kirstin Löffler, Beate	

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	
OB-Beratung	15.11.2021	
Ausschuss für Bau, Umwelt, Klimaschutz und Stadtentwicklung	02.12.2021	
Bürgerschaft	16.12.2021	

**Sachverhalt:**

Die Entwicklung des Quartiers 65 entsprechend dem Städtebaulichen Rahmenplan als Bestandteil des Managementplanes Altstadt stellt ein wichtiges Ziel der Sanierung dar. Der Standort besitzt einerseits aufgrund der exponierten und attraktiven Lage eine überdurchschnittliche städtebauliche Qualität, andererseits sind aufgrund des Denkmalbestands und der Lage in der Pufferzone des Welterbes besondere Anforderungen und Rahmenbedingungen zu berücksichtigen. Die Entwicklung dieses Standortes ist von herausragender öffentlicher Bedeutung, da sie mit unmittelbaren Auswirkungen auf die touristische Entwicklung und auf die Qualität der angrenzenden Freiflächen der Nördlichen Hafensinsel, auf das Stadtbild und die einzigartige Stadtsilhouette sowie auf die Nutzungen in den benachbarten Quartieren verbunden ist.

Das Quartier 65 ist im Städtebaulichen Rahmenplan als Kerngebiet gem. Baunutzungsverordnung für Einrichtungen mit zentraler Bedeutung ausgewiesen. Bis auf drei Grundstücke befinden sich alle Grundstücke im Treuhandsondervermögen der Hansestadt Stralsund. Es handelt sich um die Flurstücke 38, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49 und 51 der Flur 24, Gemarkung Stralsund.

Das Areal befindet sich im Geltungsbereich des Sanierungsgebietes "Altstadtinsel" und der Denkmalverordnung „Hafensinsel“. Darüber hinaus sind vier Gebäude, so unter anderem Silo IV und Silo V als Einzeldenkmale auf der Denkmalliste der Hansestadt Stralsund verzeichnet.

Folgende Beschlusslagen zum Quartier 65 liegen vor:

Ein Aufstellungsbeschluss (Beschluss-Nr. 98-II-02-1322) für den Bebauungsplan Nr. 165, „Nördliche Hafensinsel-Quartier 65“ wurde bereits am 05.03.1998 durch die Bürgerschaft der

Hansestadt Stralsund gefasst.

Die Planungen für eine Erweiterung des Deutschen Meeresmuseums / OZEANEUMS an diesem Standort und der damit verbundene Beschluss der Bürgerschaft vom 26.04.2012 (Beschluss-Nr. 2012-V-04-0741): „Quartier 65, nördliche Hafensinsel: Konkretisierung des Managementplanes Altstadt“ wurden nicht weiterverfolgt.

Der Bürgerschaftsbeschluss Nr. 2017-VI-06-0680 vom 21.09.2017 zum „Verfahren zum Verkauf und zur Bebauung städtischer Grundstücke im Quartier 65 auf der Nördlichen Hafensinsel“ wurde mit Beschluss vom 30.08.2018 (Beschluss Nr. 208-VI-07-0832) aufgehoben und der Oberbürgermeister beauftragt zu prüfen, ob und inwieweit das Entwicklungsprojekt mit einer städtischen Gesellschaft umsetzbar ist und in das Quartier 65 der Neubau einer Schwimmhalle integriert werden kann.

Das Prüfergebnis dazu lautet wie folgt (siehe Antwort auf Anfrage kAF 0120/2021 als TOP 7.14 der Bürgerschaft vom 21.10.2021):

- Die LEG als städtische Gesellschaft kommt nach Prüfung zu dem Ergebnis, nur einzelne Bauabschnitte realisieren, das gesamte Projekt aufgrund seiner Komplexität, Größe und des Investitionsvolumens jedoch nicht in einem Schritt umsetzen zu können. Bei einer abschnittswisen Entwicklung können die Potenziale und Chancen dieses bedeutenden Grundstückes für die Stadtentwicklung nicht zum Tragen kommen. Eine Umsetzung unter Führung / Beteiligung städtischer Gesellschaften erscheint vor dem Hintergrund der angestrebten Nutzungen damit nicht erfolgversprechend.
- Im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung von Architekturbüros wurde die Machbarkeit der Integration eines Schwimmbades unter städtebaulichen und architektonischen Aspekten aufgezeigt. Hinsichtlich weiterer Kriterien (Wirtschaftlichkeit, Erreichbarkeit) ist die Integration im Sinne eines „Volksschwimmbades“ mit 25-m-Bahn jedoch als schwierig einzuschätzen. 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. Alternativ ist die Integration eines „Wellnessbades“ mit kleinerem Schwimmbecken und freizeitorientierter Wasserlandschaft in Anbindung an das neu zu entwickelnde Hotel bei Sicherung der öffentlichen Zugänglichkeit möglich. Durch die Anbindung an den Beherbergungsbetrieb ist diese Variante ohne dauerhafte Belastung für den Haushalt umsetzbar. Mangels Beteiligung städtischer Gesellschaften am Projekt wird empfohlen, für das weitere Verfahren die Variante „Wellnessbad“ zu verfolgen.

Lösungsvorschlag:

Die städtischen Grundstücke des Quartiers 65 werden erneut öffentlich und europaweit zum Verkauf ausgeschrieben (s. Exposé). Zukünftig sollen im Quartier 65 Nutzungen eingeordnet werden, durch die der gewerbliche, maritim geprägte Charakter der Nördlichen Hafensinsel weiter gestärkt wird. An zentraler Stelle soll ein hochwertiges Hotel im Bereich 4-Sterne bzw. 4 Sterne Superior oder höher mit Konzept und eindeutiger Ausrichtung (Wellness, Gesundheit, ergänzend Kongressnutzung) realisiert werden. Der integrierte Bade- und Wellnessbereich soll auch von der Öffentlichkeit genutzt werden können.

Als ergänzende Nutzungsbausteine sind Büro- und Wohn-/Ferienwohnnutzungen, Gastronomie, Handel sowie museale, kulturelle und gesundheitsorientierte Einrichtungen möglich.

Um dem qualitativen Anspruch dieses Standortes gerecht zu werden, wird folgendes Verfahren durchgeführt:

Über ein Investorenauswahlverfahren sind interessierte Investorinnen und Investoren aufgefordert, sich mit der Einreichung eines Nutzungs- und Gestaltungskonzeptes und eines Kaufpreisangebotes zu bewerben. Mit ein bzw. vorzugsweise mit zwei ausgewählten Bewerberinnen / Bewerbern wird sich eine Qualifizierungsphase im konsultativen Verfahren anschließen. Die Hansestadt Stralsund behält sich in dieser Phase die Durchführung eines konkurrierenden Verfahrens zur Fassadengestaltung vor, dass von den ausgewählten Investorinnen / den ausgewählten Investoren auf eigene Kosten und in Abstimmung mit der Hansestadt Stralsund durchgeführt werden soll. Im Ergebnis wird das Grundstück an eine Investorin / einen Investor verkauft.

Für das Quartier 65 besteht grundsätzlich Baurecht gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Zudem liegt der Aufstellungsbeschluss aus dem Jahr 1998 für einen Bebauungsplan vor. Das Areal liegt im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes. Bei Bedarf bzw. Erfordernis für die Umsetzung des Vorhabens kann das Bebauungsplanverfahren unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Investorenauswahlverfahrens zur Satzungsreife geführt werden.

Alternativen:

Um eine zeitnahe und städtebaulich-architektonisch sowie in Bezug auf das Nutzungsspektrum qualitätsvolle Entwicklung des Quartiers 65 zu ermöglichen, sieht die Verwaltung keine sinnvolle Alternative zum angestrebten Investorenauswahlverfahren gemäß Ausschreibungsunterlagen.

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

- 1 Für die Entwicklung der städtischen Grundstücke des Quartiers 65 wird auf der Grundlage des Exposé's „Entwicklung Quartier 65 Nördliche Hafensinsel“, Stand November 2021, ein erneutes öffentliches Investorenauswahlverfahren durchgeführt.
- 2 Kernbestandteil des Nutzungskonzeptes ist die Umsetzung eines hochwertigen Hotels in der 4-Sterne- oder 4-Sterne-Superior-Kategorie mit einem öffentlich zugänglichen Bade- und Wellnessbereich.

Finanzierung:

Für das Investorenauswahlverfahren entstehen keine zusätzlichen Kosten.

Die Kosten weiterer Planungen, u.a. für ein eventuell erforderliches konkurrierendes Verfahren sind durch die ausgewählten Investorinnen / die ausgewählten Investoren zu tragen.

Termine/ Zuständigkeiten:

Termin: mit Wirksamkeit des Bürgerschaftsbeschlusses  
Zuständig: Amt für Planung und Bau, Abt. Planung und Denkmalpflege

Anlage\_Exposé Quartier 65

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow