

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

Federführung:	60.4 Abt. Planung- und Denkmalpflege	Datum:	28.06.2017
Bearbeiter:	Wohlgemuth, Ekkehard Löffler, Beate		

Beratungsfolge	Termin	
OB-Beratung	03.07.2017	
Ausschuss für Wirtschaft, Tourismus und Gesellschafteraufgaben	27.07.2017	
Ausschuss für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung	13.07.2017	
Bürgerschaft	21.09.2017	

Sachverhalt:

Das Quartier 65 ist im Rahmenplan Altstadt als Kerngebiet gem. Baunutzungsverordnung ausgewiesen. Der überwiegende Teil des Quartiers (s. Anlage) befindet sich 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.

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“ werden nicht weiterverfolgt.

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 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 Stadtsilhouette sowie auf die Nutzungen in den benachbarten Quartieren verbunden ist.

In Kontinuität der Planungen wurde die bereits als Teilnutzung in Erwägung gezogene Hotelnutzung aufgegriffen und die Machbarkeitsstudie für ein Hotelentwicklungsvorhaben von 2010 durch die Orange Lion Hospitality & Real Estate Solutions GmbH aktualisiert und fortgeschrieben. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass ein Hotel in der 4-Sterne-Kategorie oder 4-Sterne-Superior-Kategorie und einer Größenordnung von ca. 140 Zimmern verschiedener Größe und Kategorien mit entsprechenden Tagungsangeboten an diesem Standort wirtschaftlich darstellbar ist und eine sinnvolle Ergänzung zu den vorhandenen Hotelstandorten im Stadtgebiet darstellt.

Weiterhin wurde eine Machbarkeitsstudie zur Klärung der städtebaulichen und denkmalpflegerischen Rahmenbedingungen für eine solche Nutzung in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse liegen vor und wurden dem Ausschuss für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung in 2017 vorgestellt. Darin werden Teilflächen im nordöstlichen Teil des Quartiers für eine Kernnutzung als Hotel unter Einbeziehung der denkmalgeschützten Silogebäude und eines neuen Verbindungsgebäudes vorgeschlagen. Zur Neuen Semlower Straße und zur Kanalseite stehen Flächen für ergänzende Nutzungen wie z.B. Gastronomie und Handel sowie Wohnen zur Verfügung. Des Weiteren werden mögliche Flächenbausteine dargestellt, die optional eine Aufteilung des Quartiers in max. drei Eigentums- und Nutzungsbereiche erlauben.

Aufgrund der Größe und speziellen Rahmenbedingungen zur Entwicklung dieses Quartiers erfolgen zur Zeit die Vorbereitungen für ein Interessenbekundungsverfahren, das die Grundlage für ein formelles Ausschreibungsverfahren darstellt. Die Ergebnisse werden ebenfalls in 2017 erwartet.

Lösungsvorschlag:

Die städtischen Grundstücke des Quartiers 65 werden öffentlich und europaweit zum Verkauf ausgeschrieben. Die Unterbringung eines Hotels in der 4-Sterne oder 4-Sterne-Superior-Kategorie mit ergänzenden Tagungsangeboten ist zwingender Bestandteil des Nutzungskonzeptes. Die städtebaulichen und denkmalpflegerischen Rahmenbedingungen gemäß der Machbarkeitsstudie 2017 werden der Ausschreibung zugrunde gelegt.

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

In einer ersten Phase, dem Investorenauswahlverfahren, sind interessierte Investoren aufgefordert, sich mit der Einreichung eines Nutzungskonzeptes und eines Kaufpreisangebotes zu bewerben. Im Anschluss an das Investorenauswahlverfahren ist in einer zweiten Phase, der Anhandgabe, die Durchführung eines Planungswettbewerbes vorgesehen, der vom ausgewählten Investor auf eigene Kosten und in Abstimmung mit der Hansestadt Stralsund durchgeführt werden soll.

Der Verkauf der Grundstücke erfolgt auf der Grundlage des Wettbewerbsergebnisses. Unter Benennung aller Rahmenbedingungen wird dann eine weitere Vorlage zur Beschlussfassung vorgelegt.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist, abhängig vom Konzept, ein B-Plan aufzustellen.

Alternativen:

Um eine zeitnahe und qualitätsvolle Entwicklung des Quartiers 65 zu ermöglichen, sieht die Verwaltung keine sinnvolle Alternative.

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund beschließt:

- 1 Für die Entwicklung der städtischen Grundstücke des Quartiers 65 wird ein öffentliches Investorenauswahlverfahren in Verbindung mit einem Planungswettbewerb durchgeführt.
- 2 Kernbestandteil des Nutzungskonzeptes ist die Umsetzung eines Hotelprojektes in der 4-Sterne- oder 4-Sterne-Superior-Kategorie mit ergänzenden Tagungsangeboten.
- 3 Die nicht im Rahmen des Investorenauswahlverfahrens veräußerten Flächenbausteine werden anschließend öffentlich zum Verkauf angeboten.

Finanzierung:

Die für die Verfahrensbetreuung (Investorenauswahlverfahren) entstehenden Kosten werden aus Städtebaufördermitteln finanziert.

Die Kosten des Planungswettbewerbs sind durch den ausgewählten Investor zu tragen.

Termine/ Zuständigkeiten:

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

Lageplan Quartier 65
Protokollauszug BUStA 13.07.2017 B 0044/2017

gez. Dr.-Ing. Alexander Badrow