

NIEDERSCHRIFT

Körperschaft:	Gemeinde Bad Zwischenahn		
Gremium	Planungs- und Umweltausschuss		
Sitzung am:	Dienstag, 28.09.2010		
Sitzungsort:	Aula der Berufsbildenden Schulen Ammerland, Elmendorfer Straße 59		
Sitzungsbeginn:	17:00 Uhr	Sitzungsende:	19:00 Uhr

TEILNEHMERVERZEICHNIS

Sitzungsteilnehmer:

Ausschussvorsitzender

Herr Hermann Peters CDU

Ausschussmitglieder

Herr Heinrich Behrens	CDU	
Frau Annegret Bohlen	SPD	
Frau Maria Bruns	CDU	
Herr Jochen Finke	CDU	
Herr Karl-Heinz Hinrichs	SPD	
Frau Manuela Imkeit	SPD	
Herr Bernd Janßen	FDP	bis 18:40 Uhr
Herr Dr. Georg Kolbow	FDP	ab 18:40 Uhr, für AM Janßen
Herr Georg Köster	GRÜNE	für AM Frau Müller
Herr Dietmar Meyer	SPD	
Herr Stefan Pfeiffer	CDU	für AM Frau Woltmann

beratendes Mitglied als Vors. des StruV

Herr Detlef Dierks SPD

weitere hinzugezogene Personen

Herr Dipl.-Ing. Janssen vom Planungsbüro NWP
Herr Kurdirektor Peter Schulze
Frau Buhr, Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Herr Hohmann, Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Herr Dr. Jürgens, Landkreis Ammerland
Herr Wolke, Landkreis Ammerland

Verwaltung

Herr Bürgermeister Dr. Arno Schilling
Herr Carsten Meyer
Herr Andreas Gronde
Herr Heiko Lindemann zugleich Protokollführer

entschuldigt fehlen:

Ausschussmitglieder

Frau Petra Müller	GRÜNE
Frau Barbara Woltmann	CDU

Grundmandatsinhaber

Herr Egon Oetjen UWG

Tagesordnung:

Seite:

Öffentlicher Teil

- | | | |
|----|--|---|
| 1. | Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung | 2 |
| 2. | Nachfolgenutzung für das Gelände des ehemaligen Bundeswehrkrankenhauses in Rostrup
hier: Vorstellung der Planungskonzeptionen sowie Darstellung der weiteren Verfahrensschritte
Vorlage: BV/2010/112 | 2 |
| 3. | Anfragen und Hinweise | 6 |
| 4. | Einwohnerfragestunde | 6 |

Öffentlicher Teil

1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung

AV Peters eröffnet die Sitzung.

Es werden einstimmig festgestellt:

- a) die rechtzeitige Übersendung der Tagesordnung,
- b) die Beschlussfähigkeit,
- c) die Tagesordnung, wie sie zu Beginn der Niederschrift aufgeführt ist.

**2 Nachfolgenutzung für das Gelände des ehemaligen Bundeswehrkrankenhauses in Rostrup
hier: Vorstellung der Planungskonzeptionen sowie Darstellung der weiteren Verfahrensschritte
Vorlage: BV/2010/112**

FBL Meyer führt in die Thematik ein und stellt die Daten und Fakten zum Gelände des ehemaligen Bundeswehrkrankenhauses vor. Er hält ausführlich einen Rückblick auf die bereits durchgeführten Verfahrensschritte, wie z. B. die europaweite Ausschreibung der Liegenschaft. Anschließend erläutert FBL Meyer die Inhalte des Eckwertepapiers und geht auf die Vergabekriterien ein, die Grundlage für die Bewertung der drei verbliebenen Grundstücksbewerber sei. Zum Schluss seines Vortrages führt er aus, dass Ziel der heutigen Beratung sei, umfassend über die drei Varianten zu berichten, eine erste Bewertung vorzunehmen und die Verwaltung zu beauftragen, im Rahmen einer Einwohnerinformationsversammlung am 06.10.2010 die Bürgerinnen und Bürger über den Stand der Planungsüberlegungen zu unterrichten.

Anschließend stellt Herr Dipl.-Ing. Janssen ausführlich anhand einer Powerpoint-Präsentation die Inhalte der drei Planungskonzeptionen vor und erläutert die durchgeführte Stärken- und Schwächenanalyse. Die Präsentation ist im Ratsinformationssystem „Session“ abrufbar. Sie ist wegen des Umfangs nicht dieser Niederschrift als Anlage beigelegt.

Danach geht FBL Meyer auf die für die einzelnen Planungskonzepte vorgenommene Punktevergabe ein. Er macht dabei deutlich, dass der Kaufpreis in dieser Bewertung jedoch noch nicht eingeflossen sei. Er führt anschließend aus, dass wegen der touristischen Bedeutung des Vorhabens die Stellungnahme eines Touristikexperten eingeholt worden

sei. Hierbei handelt es sich um Herrn Prof. Dr. Kreilkamp vom Institut für Tourismuswirtschaft der Universität Lüneburg.

Das Ergebnis der Stellungnahme wird vorgetragen. Nach den Vorträgen eröffnet AV Peters die Diskussion.

AM Hinrichs hebt zunächst die Bedeutung des Geländes des ehemaligen Bundeswehrkrankenhauses hervor, die eine besondere Planung erforderlich mache. Den Rahmen habe man mit dem Eckwertepapier, das die Bewerber einzuhalten hätten, vorgegeben. Darüber hinaus seien zur Beurteilung der vorliegenden Konzeptplanungen in Zusammenarbeit mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) Vergabekriterien erarbeitet worden. Er führt aus, dass man es sich einfach machen könne, indem man sich für denjenigen Bewerber entscheide, der auf der Grundlage des Bewertungskonzeptes die höchste Punktzahl erreicht habe. Der Bewerber BONA habe zwar die höchste Punktzahl erreicht, aber mit 64% der möglichen Punkte bestehe auch bei diesem Bewerber noch Potenzial für Verbesserungen.

AM Hinrichs geht auf die Vereinbarkeit der vorgestellten Konzepte mit den Vorgaben des Eckwertepapiers ein. Dabei habe das Eckwertepapier „weiche“ Formulierungen, die einen Ermessensspielraum zulassen würden und „harte“ Vorgaben, wie den Ausschluss des „allgemeinen Wohnens“. Diese Vorgabe werde von allen drei Bewerbern eingehalten, wobei er bei den vom Bewerber BONA vorgesehenen 15 Wohnhäusern davon ausgehe, dass es sich um Werks- bzw. Dienstwohnungen handeln werde. Für alle Bewerber gelte, dass sichergestellt werden müsse, dass die geplanten Ferienhäuser nicht in „Dauerwohnen“ umgewandelt würden. Auch die weiteren Rahmenbedingungen, wie z. B. Öffnung des Areals für die Allgemeinheit und der Erhalt des Wanderweges am Seeufer sei in allen Konzepten berücksichtigt worden.

Zu der möglichen Höhenentwicklung der Gebäude führt AM Hinrichs aus, dass die ursprünglich vorgesehene maximale zweigeschossige Bebauung „aufgeweicht“ worden sei, indem man auch teilweise eine dreigeschossige Bauweise bis zu einer Gebäudehöhe von 15 m zugelassen habe. Diese Vorgabe werde jedoch mit der vom Bewerber Abalio geplanten 18 m hohen Reithalle überschritten. Die Höhe dieses Gebäude sei somit noch entsprechend zu reduzieren.

AM Hinrichs spricht die von allen Bewerbern vorgenommene Einbeziehung des „Zwischenahner Meeres“ durch Steganlagen an. Diese Entwicklung werde kritisch gesehen. Die Realisierbarkeit dieser Anlagen sei mit dem Land Niedersachsen als Grundstückseigentümerin und mit dem Landkreis Ammerland, der für das Landschaftsschutzgebiet „Zwischenahner Meer mit Umgebung“ zuständig sei, abzustimmen.

Weiterhin führt AM Hinrichs aus, dass die Konzepte von BONA und von Schwebo ein Hotel mit Ferienpark vorsehen würden. Lediglich der Bewerber Abalio verzichte auf ein Hotel und plane Ferienhäuser mit unterschiedlichen Ausrichtungen. Beim Konzept des Bewerbers BONA werde die Zielgruppe nach Auffassung der Fraktion im Bereich 50+ gesehen, sodass die Zielgruppe auf die Bad Zwischenahn bereits ausgerichtet sei, gestärkt werde. Das Konzept von BONA werde zwar von Herrn Prof. Dr. Kreilkamp favorisiert, der Chance für Bad Zwischenahn, mit einem entsprechenden Konzept eine andere Zielgruppe anzusprechen, wie z. B. „junge Familien“ komme es aber nur bedingt nach. Auf die Zielgruppe „junge Familien“ sei eher das Konzept von Abalio u. a. mit dem Reiterressort ausgerichtet, wobei fraglich sei, ob diesbezüglich in Bad Zwischenahn aufgrund des vorhandenen Angebotes noch ein Bedarf bestehe.

AM Hinrichs spricht die Nachhaltigkeit der Nutzungen an, die er eher bei den Konzepten sehe, die ein Hotel vorsehen würden. Die Ausnutzung, insbesondere in den Wintermonaten, sehe er bei dem Konzept von Abalio als Schwachpunkt.

Zur geplanten Bebauung führt AM Hinrichs aus, dass sich die städtebauliche Wirkung verändern werde, zumal derzeit überwiegend Gebäude mit Firsthöhen von 4,50 m vorhanden seien. Auch wenn die nach dem Eckwertepapier zulässige Grundfläche bezogen auf die Hauptnutzungen mit 35.000 qm mit allen drei Konzepten eingehalten werde, so seien in Bezug auf das „Einfügen“ in das Landschaftsbild eher das vorhandene Bauvolumen und die Gebäudehöhen entscheidend. So habe der vorhandene Gebäudebestand nach seinen Berechnungen ein Bauvolumen von ca. 100.000 cbm. Mit den Konzepten werde das Bauvolumen teilweise um mehr als 50% erhöht. Das Konzept von BONA beinhalte ein Hotel in dreigeschossiger Bauweise mit einer Gebäudehöhe von 15 m. Die Planung von Abalio sehe bis auf die Reithalle geringere Gebäudehöhen mit max. zwei Vollgeschossen vor. Die von Abalio vorgesehenen Gebäude seien im Gegensatz zur BONA-Planung nicht so dominant und würden sich besser einfügen.

AM Hinrichs fasst zusammen, dass noch sehr viel Verbesserungspotenzial bei den Konzeptionsplanungen bestehe. In der SPD-Fraktion sei über die Konzepte ausführlich diskutiert worden. Das Konzept des Bewerbers BONA halte man dabei für die stimmigste Planung, wobei es lediglich in einer „abgespeckten“ Variante favorisiert werden könne. So sei z. B. beim Hotel auf die 1,50 m hohe Warft zu verzichten, die ausgehend vom vorhandenen Gelände eine Gesamthöhe für das Hotel von 16,50 m bedeute. Auch seien die drei- bzw. zweigeschossigen Ferienhäuser um ein Geschöß zu reduzieren. In Bezug auf die den See- und den Uferbereich betreffende Planung sei auf eine verträgliche Lösung hin zu arbeiten. Eine abschließende Stellungnahme werde daher zum derzeitigen Zeitpunkt von der SPD-Fraktion noch nicht abgegeben.

AM Finke führt aus, dass er nicht alle vom Vorredner genannten Punkte wiederholen möchte. Man habe sich in der CDU-Fraktion aber auch ausführlich mit den Konzepten befasst. Zu der Planungskonzeption von Abalio teilt er mit, dass im Gegensatz zu den beiden anderen Planungen ein Hotel fehle. Für einen Reiterhof könne man auch ein anderes Grundstück vorsehen, dafür benötige man nicht ein Grundstück in expandierter Lage am Meer. Die Planungen von BONA und Schwebo seien in vielen Punkten identisch. Die wichtige Frage nach einem Investor und Betreiber konnte von Schwebo jedoch noch nicht beantwortet werden. Beim BONA-Konzept stünden jedoch der Betreiber und der Investor bereits fest. Auch vom Touristikexperten Herrn Prof. Dr. Kreilkamp sei das Konzept von BONA favorisiert worden. AM Finke weist aber auch auf die Zielgruppen hin, die angesprochen werden sollen. Mit der Zielgruppe 50+ habe das Konzept von BONA zwar eine Zielgruppe, es sollten jedoch auch neue Zielgruppen erreicht werden. Fraglich sei auch noch bei allen Konzeptionsplanungen, wie lange die Umsetzung der Planungen dauern werde, auch wenn Anfangs von zwei Jahren gesprochen worden sei. Eine weitere wichtige Frage sei die Nutzungsdauer.

In Bezug auf die Steganlagen gibt AM Finke zu Bedenken, dass Berufungsfälle geschaffen würden, die Folgeanträge auslösen könnten. Hier sei jedoch die Zustimmung des Landes Niedersachsen und des Landkreises Ammerland erforderlich.

AM Finke fasst zusammen, dass man sich momentan noch nicht auf einen Bewerber festlegen wolle, zumal am 06.10.20010 noch eine Einwohnerinformationsveranstaltung anstehe. Tendiert werde in der CDU-Fraktion jedoch zu BONA und Schwebo.

AM Georg Köster spricht an, dass man sich innerhalb der Fraktion noch nicht auf einen Bewerber festgelegt habe. Man wolle zunächst die öffentliche Diskussion abwarten. Es stelle sich jedoch die Frage, ob die Planungen in Bezug auf die Golfbahnen im Landschaftsschutzgebiet oder die Hausboote auf dem Zwischenahner Meer auch tatsächlich umsetzbar seien. Die Bewertung des Natur- und Landschaftsschutzes müsse im Detail noch erfolgen. So sei es aus ökologischer Sicht ein Unterschied, ob Grün komplett erhalten werde oder das Unterholz entfernt werde und nur noch Rasenflächen übrig blieben.

Herr Dr. Jürgens erläutert, dass man die Zulässigkeit der innerhalb des Landschaftsschutzgebietes geplanten Nutzungen noch nicht abschließend beantworten könne. Die vorgesehenen Nutzungen auf dem Zwischenahner Meer sehe er jedoch als problematisch an, auch wenn es grundsätzlich die Möglichkeit gebe, von der Landschaftsschutzgebietsverordnung Ausnahmen zu erteilen. Dieses müsse im Zusammenhang mit der Gesamtkonzeption sowie auf Grundlage von konkreten Ausgleichsmaßnahmen beurteilt werden. Die Löschung von Teilflächen des Landschaftsschutzgebietes als Alternative zur Ausnahme stehe nach seiner Auffassung jedoch nicht zur Diskussion. Die auf dem Zwischenahner Meer vorgesehenen Nutzungen seien besondere Aspekte bei den vorgestellten Planungen. Man müsse aber mit Vorhaben auf dem Zwischenahner Meer sehr sensibel umgehen, sodass dafür sehr überzeugende Argumente erforderlich seien. Derzeit handele es sich lediglich um Angebotsplanungen, sodass konkrete Antworten momentan schwierig seien. Herr Dr. Jürgens führt weiter aus, dass nach seiner Auffassung die vorgestellten Konzepte auch ohne die auf dem Meer geplanten Nutzungen realisierbar seien. Zu der Inanspruchnahme des Landschaftsschutzgebietes durch Golfbahnen teilt er mit, dass er diese für bedenklich halte.

Auf die Frage nach der Bewertung des Natur- und Landschaftsschutzes antwortet Herr Dr. Jürgens, dass eine Bilanzierung auf der Ebene der vorgelegten Konzeptplanungen derzeit noch nicht möglich sei.

Herr Dipl.-Ing. Janssen stimmt dem zu und ergänzt, dass man aus naturschutzfachlicher Sicht einen Vergleich der Konzepte untereinander, insbesondere vor dem Hintergrund des Grades der Berücksichtigung des Landschaftsschutzgebietes, vorgenommen habe. Eine abschließende Bewertung sei, auf dieser konzeptionellen Ebene aber sicherlich noch nicht möglich.

AM Frau Bruns fragt an, wie stark die Finanzkraft der Bewerber geprüft werde, damit nicht die Gefahr einer Bauruine entstehe. Frau Buhr teilt dazu mit, dass bei derartigen Vorhaben Projektgesellschaften neu gegründet würden. Man könne sich zwar Kreditreform-Auskünfte einholen, die Prüfung der Finanzierung liege aber eher bei den Banken. Diese würden gerade als Folge der Finanzkrise strenge Prüfungen vornehmen, wobei die Schlüssigkeit des Betreiberkonzeptes eine besondere Rolle einnehme.

Auf eine Frage von AM Frau Bruns antwortet Frau Buhr, dass die öffentliche Zugänglichkeit des Seerundwanderweges vertraglich gesichert werde und damit garantiert werden könne.

FBL Meyer antwortet auf eine weitere Frage von AM Frau Bruns, dass speziell die Frage nach den Ausschlussmöglichkeiten von „Dauerwohnen“ unter Beteiligung eines Fachanwaltes weiter geklärt werde. Grundsätzlich könne aber bereits jetzt dargelegt werden, dass öffentlich-rechtlich der Bebauungsplan voraussichtlich ein Sondergebiet z. B. für Ferienwohnungen vorsehen würde, worin dann das „Dauerwohnen“ ausgeschlossen werden wird. Weiterhin wären privatrechtlich im Grundbuch Belastungen aufzunehmen, wonach die Ferienhäuser bzw. Ferienwohnungen dem Ferienressort zugeordnet sind. Entsprechende Regelungen müssten im städtebaulichen Vertrag bzw. im Durchführungsvertrag mit dem Investor vereinbart werden.

Beratendes AM Dierks gibt zu Bedenken, dass er bereits darauf angesprochen worden sei, dass eine Ferienanlage Auswirkungen auf die Auslastung der privaten Vermieter zur Folge haben könne.

Herr Dipl.-Ing. Janssen teilt dazu mit, dass für die Auswirkungen auf die Auslastung der privaten Vermieter wohl entscheidend die Ausrichtung der Ferienanlage in Bezug auf die Zielgruppe sein werde.

AM Dr. Kolbow teilt mit, dass für die FDP-Fraktion das Konzept von Abalio nicht in Frage komme. Auf der 1. Position sehe man derzeit das Konzept von BONA. Das Konzept von

Schwebo benötige noch Nachbesserungen. Es sei jedoch die Meinung der Bürger von Bedeutung. Im Übrigen gibt AM Dr. Kolbow zu Bedenken, dass das beste Konzept nichts nutze, wenn es finanziell nicht umsetzbar sei.

Abschließend weist AM Dr. Kolbow darauf hin, dass die Planungshoheit bei der Gemeinde liegen würde und somit der Gemeinde eine bedeutende Rolle zukomme.

AM Frau Bruns regt an, bei den Bewerbern nochmals die Zielgruppen zu hinterfragen, auf die die jeweiligen Konzepte ausgerichtet seien.

Da keine weiteren Wortmeldungen folgen, beendet AV Peters die Diskussion und weist nochmals auf die Einwohnerinformationsveranstaltung am 06.10.2010 hin, die ebenfalls in der Aula der Berufsbildenden Schulen stattfinden werde.

- 61 -

3 Anfragen und Hinweise

Keine Anfragen und Hinweise.

4 Einwohnerfragestunde

Keine Wortmeldungen.

AV Peters schließt die Sitzung.

Peters
Ausschussvorsitzender

Meyer
Fachbereichsleiter

Lindemann
Protokollführer