

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/2011/052

Fachbereich/Amt: III - Planungs- und Umweltamt

Datum: 06.05.2011

Bearbeiter-in/Tel.: Herr Gronde / 604-610

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Planungs- und Umweltausschuss	17.05.2011	öffentlich
Verwaltungsausschuss	31.05.2011	nicht öffentlich
Rat der Gemeinde	21.06.2011	öffentlich

Nachfolgenutzung für das Gelände des ehemaligen Bundeswehrkrankenhauses in Rostrup

Es wird Bezug genommen auf die Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses am 29. März 2011. In dieser Sitzung wurden die Planungskonzeptionen durch die Bewerber ausführlich vorgestellt und erläutert. Zudem wurden durch die Vertreter des Büros ift Freizeit- und Tourismusberatung GmbH die Ergebnisse der fachlichen Bewertung zur Standortverträglichkeit der einzelnen Projekte dargelegt.

Unter Auswertung der in der Sitzung des Fachausschusses gestellten Fragen sowie der geführten Diskussion wurden zu den Projekten der Firmen BONA und SCHWEBO Fragen an die Bewerber mit der Bitte um Beantwortung bis zum 9. Mai 2011 formuliert. Diese Schreiben liegen als **Anlagen 1 und 2** dieser Beschlussvorlage an. Zu dem Projekt der Firma Abalio ergaben sich aus der Sitzung des Fachausschusses keine gesonderten Fragestellungen.

Die Fa. SCHWEBO sowie der beauftragte Architekt Herr Brockmann haben mit Schreiben vom 5. Mai 2011 zu den Fragen Stellung genommen und eine überarbeitete Planungskonzeption eingereicht. Die Schreiben mit der neuen Planungskonzeption liegen dieser Beschlussvorlage als **Anlage 3** bei. Eine Stellungnahme der Fa. BONA liegt zurzeit noch nicht vor.

Das Büro ift wurde ebenfalls im Nachgang zur Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses vom 29.03.2011 gebeten, zu einzelnen Punkten noch ergänzend Stellung zu nehmen. So wurden in der Fachausschusssitzung kritisch die Auswirkungen auf die Hotellerie bei dem Projekt BONA im Zusammenhang mit dem Angebot der Apartmenthäuser hinterfragt. Es wurde weiterhin darum gebeten, die potentiellen Auswirkungen auf die Hotellerie näher zu betrachten und hierbei auch die anvisierten neuen Zielgruppen, die mit den Projekten angesprochen werden sollen mit in die Betrachtung einzubeziehen.

Schließlich wurde auch darum gebeten, das Szenario näher zu betrachten, welches davon ausgeht, dass in Rostrup keines der vorliegenden Konzepte umgesetzt wird (0-Variante). Das Gutachten kommt zwar zu dem Ergebnis, dass die Übernachtungszahlen kurzfristig auch noch in den nächsten Jahren steigen werden, für die weitere Zukunft dann aber die Gefahr besteht, dass ein Rückgang der Gästezahlen zu verzeichnen sein wird. Zu dieser letzten Frage liegt bereits eine Aussage des Büros ift vor, wonach es auf längere Sicht zu Rückgängen kommen wird.

Der demografische Wandel wird sich nach Auffassung von ift in den kommenden fünf Jahren wie in dem Gutachten dargestellt noch tendenziell leicht positiv auf die Nachfrage in Bad Zwischenahn auswirken, auch wenn „nichts“ passiert. Demgegenüber wird sich längerfristig, also in zehn bis 20 Jahren, der in Kapitel 3.2.1 dargestellte Effekt einstellen: deutliche Rückgänge in Folge des Wegsterbens der traditionellen Zielgruppen. Die Ansprache auch „jüngerer“ Zielgruppen (unter 50 Jahren) hält das Büro ift für die langfristige Sicherung des Tourismusstandortes Bad Zwischenahn für unverzichtbar – der Standort ist dabei nicht von zentraler Bedeutung, allerdings eignet sich das Gelände in Rostrup eben auch besonders für die Ansprache jüngerer Gäste und es ist aufgrund der Größe und der Lage ein absoluter Vorzugsstandort für eine touristische Nutzung mit Leuchtturmwirkung.

Da der Verwaltung eine Stellungnahme der Fa. BONA zu den Fragestellungen noch nicht vorliegt, sind eine abschließende Bewertung sowie die Vorlage eines Beschlussvorschlages noch nicht möglich. Die Verwaltung wird daher die Stellungnahmen der Fa. BONA in der 19. Kalenderwoche nachreichen und nach erfolgter Auswertung aller vorliegenden Informationen einen Beschlussvorschlag unterbreiten. Außerdem wird die Verwaltung die Fa. ift ggf. um eine ergänzende Bewertung anhand der Stellungnahmen der Bewerber bitten. Die Fa. ift wird im Übrigen auch an der Sitzung des Planungs- und Umweltausschusses teilnehmen, so dass u. a. zu oben aufgeworfenen Fragen ergänzend Stellung genommen werden kann.

Externe Anlagen:

Schreiben der Gemeinde an die Firmen BONA und SCHWEBO

Schreiben der Fa. SCHWEBO und des Architekten Herrn Brockmann

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/2011/065

Fachbereich/Amt: III - Planungs- und Umweltamt
Bearbeiter-in/Tel.: Herr Gronde / 604-610

Datum: 11.05.2011

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Planungs- und Unterausschuss	17.05.2011	öffentlich
Verwaltungsausschuss	31.05.2011	nicht öffentlich
Rat der Gemeinde	21.06.2011	öffentlich

Nachfolgenutzung für das Gelände des ehemaligen Bundeswehrkrankenhauses in Rostrup

Auf die mit der Einladung zur Sitzung des Planungs- und Unterausschusses versandte Beschlussvorlage BV/2011/052 wird verwiesen.

Als Anlage erhalten ist die Stellungnahmen der Fa. BONA sowie Upstalsboom Hotel + Freizeit GmbH & Co. KG zu den von der Gemeinde aufgeworfenen Fragestellungen.

Fazit und Bewertung:

Zunächst verweisen wir nochmals auf das Ergebnis der tourismusfachlichen Bewertung, wonach festzustellen ist, dass eine grundsätzliche Vertretbarkeit mit den vorhandenen Einrichtungen in Bad Zwischenahn gegeben ist, wobei aber Unterschiede in dem jeweiligen Grad der Betroffenheit zu den bestehenden Betrieben bestehen. Auf die aktuell reduzierten Bettenzahlen bei den Bewerbern SCHWEBO und BONA wird hierbei hingewiesen. Darüber hinaus gibt es positive Effekte für die bestehende Gastronomie, den Handel und natürlich auch für den „Park der Gärten“. Ein weiterer ökonomischer Effekt entsteht durch die neu zu schaffenden Arbeitsplätze.

Die Fa. ift wird in der Sitzung auf der Grundlage der aktualisierten Planungskonzeptionen nochmals auf die wesentlichen Aspekte der tourismusfachlichen Bewertung eingehen.

Nach den aktuell vorliegenden Konzepten sind folgende Bettenzahlen vorgesehen:

- Projekt BONA: 948 Betten, davon 242 im Hotel, 330 in Ferienwohnungen und 376 in Ferienhäusern.
- Projekt SCHWEBO: 792 Betten, davon 350 im Hotel und 442 in Ferienhäusern.
- Projekt abalio: 848 Betten, davon 728 in Ferienhäusern und 120 in Baumhäusern, Blockhäusern, Tipis. Ein Hotel ist nicht vorgesehen.

Insgesamt vertritt die Verwaltung die Auffassung, dass mit der Realisierung einer touristischen Nachfolgenutzung die Chance besteht, zusätzliche Gäste über bundesweit tätige Vertriebsorganisationen auch und insbesondere aus neuen Zielgruppen für Bad Zwischenahn zu gewinnen und damit auch zu einer Verjüngung der Gästestruktur beizutragen.

Bad Zwischenahn als Fremdenverkehrsort kann sich damit für die Zukunft aufstellen und vor dem Hintergrund des demographischen Wandels deutlicher und nachhaltig positionieren.

Auf die Aussagen des ift-Gutachtens wird hierbei ausdrücklich hingewiesen, wonach bei einer 0-Variante zwar die Übernachtungszahlen kurzfristig auch noch in den nächsten Jahren steigen werden, für die weitere Zukunft dann aber die Gefahr besteht, dass ein Rückgang der Gästezahlen zu verzeichnen sein wird. Auf die Ausführungen in der Beschlussvorlage BV/2011/052 wird Bezug genommen.

Festzustellen ist auch, dass sich die drei Planungskonzeptionen grundsätzlich an das beschlossene Eckwertepapier der Gemeinde halten. Zu der Planung von abalio, welche kein Hotel vorsieht, muss jedoch angemerkt werden, dass nach den Kriterien des Eckwertepapiers ein Feriendorf/eine Ferienanlage in Verbindung mit einem Hotel angestrebt wird. Dieses Kriterium erfüllen sowohl die Planung von BONA als auch von SCHWEBO. Die künftig bebaute Fläche liegt bei allen drei Projekten z. T. deutlich unterhalb der Fläche, die heute durch die Gebäude des ehemaligen Bundeswehrkrankenhauses bebaut ist.

Hinsichtlich der architektonischen, städtebaulichen und ökologischen Qualität ist nach Auffassung der Verwaltung dem Konzept BONA der Vorrang einzuräumen. Dem Konzept BONA ist es am besten gelungen, das Vorhaben in das bestehende städtebauliche Umfeld einzugliedern sowie städtebaulich erlebbare Achsen und Freiräume zu schaffen. Zudem nimmt dieses Konzept nachvollziehbar Rücksicht auf die Belange von Natur und Landschaft und das Ortsbild, indem es den Hotelkomplex westlich des „Bachstelzenweges“ positioniert und die Apartmenthäuser als Einzelgebäude in abnehmender Geschossigkeit entlang von Fleeten in Richtung des Zwischenahner Meeres vorsieht. Der Hotelkomplex hat somit eine ausreichende Distanz zum Meer von immerhin rund 300 m. Das Gebäude des ehemaligen Bundeswehrkrankenhauses hat dazu im Vergleich heute einen Abstand von ca. 120 m zum Meer. Dazu auch noch der Hinweis, dass das Gebäude der Berufsbildenden Schule in Rostrup einen Abstand zum Meer von nur rund 100 m aufweist. Die Ferienhausgebäude haben bei der überarbeiteten Planungskonzeption BONA einen Abstand von ca. 160 bis 190 m zum Meer, wobei es sich hier um Einzelgebäude handelt und die Gesamtwirkung des Resorts sicherlich durch das Hotelgebäude mit den Nebenanlagen bestimmt wird.

Vorteile sind dem Konzept BONA gegenüber den anderen Bewerbern auch einzuräumen bei der Frage des Betreiberkonzeptes. Bei BONA liegt die Betreiberfrage mit der Fa. Upstalsboom Hotel- und Freizeit GmbH & Co. KG in einer Hand. Darin werden gegenüber einzelnen Betreibern auch Vorteile in der Vermarktung eines Resorts gesehen. Bei SCHWEBO sind es zwei Betreiber, nämlich für die Hotelanlage und die Ferienhäuser. Bei abalio hingegen sind es mehrere Betreiber, die für das Funktionieren des Gesamtkonzeptes verantwortlich sind.

Mit dem Betreiber Steigenberger würde es zwar gelingen, eine der Top-Hotelmarken Deutschlands in Bad Zwischenahn anzusiedeln. Aufgrund des Verhandlungsstandes zwischen SCHWEBO und Steigenberger kann aber zum jetzigen Zeitpunkt nicht der Inhalt der künftigen städtebaulichen und architektonischen Planung hinreichend beurteilt werden. Hier sind noch Änderungen gerade in der Architektur zu erwarten. Das von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben durchzuführende Verhandlungsverfahren und die in diesem Zusammenhang vorzunehmende Bewertung der Vorhaben erfordern aber die Vorlage von hinreichend konkreten Planungsvorstellungen.

Mit der Realisierung der Planungskonzeption von BONA in Verbindung mit der gerade im Nord- und Ostseebereich bekannten Marke Upstalsboom kann es nach Auffassung der Verwaltung gelingen, zusätzliche Gästeschichten an Bad Zwischenahn zu binden. Im Ergebnis wird aus den genannten Gründen von der Verwaltung der Planungskonzeption von BONA gegenüber den anderen vorliegenden Planungskonzeptionen der Vorrang eingeräumt.

Es wird daher folgender Beschlussvorschlag unterbreitet:

Beschlussvorschlag:

Von den drei vorliegenden Planungskonzeptionen zu einer Nachfolgenutzung für das Gelände des ehemaligen Bundeswehrkrankenhauses in Rostrup wird die Planungskonzeption der Fa. BONA Verwaltungs- und Besitzgesellschaft mbH empfohlen. Grundsätzlich wird die Einleitung einer auf dieser Planungskonzeption fußenden Bauleitplanung in Aussicht gestellt.

Gegenüber der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben ist darauf hinzuweisen, dass ein Anspruch auf die Aufstellung eines (vorhabenbezogenen) Bebauungsplanes bzw. einer Flächennutzungsplanänderung nicht besteht.

Externe Anlagen:

Schreiben der Bona GmbH und der Upstalsboom Hotel + Freizeit GmbH & Co. KG