

PROTOKOLL

Körperschaft:	Gemeinde Bad Zwischenahn		
Gremium	Ausschuss für Planung, Energie und Umwelt		
Sitzung am:	Montag, 02.06.2014		
Sitzungsort:	Gastwirtschaft "Querensteder Mühle", Ohrwege, Querensteder Straße 13		
Sitzungsbeginn:	17:00 Uhr	Sitzungsende:	20:35 Uhr

TEILNEHMERVERZEICHNIS

Sitzungsteilnehmer:

Ausschussvorsitzender

Herr Peter Kellermann-Schmidt CDU

Ausschussmitglieder

Frau Annegret Bohlen	SPD	
Frau Inga Brettschneider	GRÜNE	
Frau Maria Bruns	CDU	
Herr Henning Dierks	SPD	
Herr Karl-Heinz Hinrichs	SPD	
Herr Jan Hullmann	UWG	für AM Dehnert
Herr Dietmar Meyer	SPD	
Herr Hermann Peters	CDU	
Herr Ludger Schlüter	GRÜNE	
Herr Klaus Warnken	CDU	

Grundmandatsinhaber

Herr Dr. Horst-Herbert Witt FDP

beratendes Mitglied als Vors. des StruV

Frau Manuela Imkeit SPD

Verwaltung

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

entschuldigt fehlen:

Ausschussmitglieder

Herr Diethard Dehnert UWG

weitere hinzugezogene Personen:

Herr Dipl.-Ing. Schmidt, Palais am Meer GmbH & Co. KG
Herr Thiele, Palais am Meer GmbH & Co. KG
Herr Dipl.-Ing. Brockmann, Architekturbüro BTP
Herr Janssen, Upstalsboom Hotel und Freizeit GmbH & Co. KG
Herr Stickdorn, Upstalsboom Hotel und Freizeit GmbH & Co. KG
Herr Schrahe, ift Freizeit- und Tourismusberatung GmbH
Herr Dipl.-Ing. Rasch, Ingenieurdienst Nord
Herr Kurdirektor Schulze, Kurbetriebsgesellschaft mbH

Tagesordnung:

Seite:

Öffentlicher Teil

- | | | |
|------|--|----|
| 1. | Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung | 2 |
| 2. | Bericht der Verwaltung | 2 |
| 3. | Nachfolgenutzung für das Gelände des ehemaligen Bundeswehrkrankenhauses in Rostrup
hier: Vorstellung der Konzeptplanung sowie Entscheidung über die Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie über die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes
Vorlage: BV/2014/080 | 3 |
| 4. | Anfragen und Hinweise | 9 |
| 5. | Einwohnerfragestunde | 10 |
| 5.1. | Wortmeldungen zur Nachfolgenutzung für das Gelände des ehemaligen Bundeswehrkrankenhauses in Rostrup | 10 |

Öffentlicher Teil

1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Beschlussfähigkeit und der Tagesordnung

AV Kellermann-Schmidt eröffnet die Sitzung.

Es werden einstimmig festgestellt:

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

2 Bericht der Verwaltung

Keine Berichtspunkte.

3 Nachfolgenutzung für das Gelände des ehemaligen Bundeswehrkrankenhauses in Rostrup
hier: Vorstellung der Konzeptplanung sowie Entscheidung über die Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie über die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes
Vorlage: BV/2014/080

AV Kellermann-Schmidt begrüßt zu diesem Tagesordnungspunkt Herrn Dipl.-Ing. Schmidt und Herrn Thiele von der Fa. Palais am Meer GmbH & Co. KG, Herrn Janssen und Herrn Stickdorn von der Fa. Upstalsboom Hotel + Freizeit GmbH & Co. KG, Herrn Dipl.-Ing. Brockmann vom Architekturbüro BT-P, Herrn Dipl.-Ing. Rasch von der Fa. Ingenieur-Dienst-Nord GmbH sowie Herrn Schrahe von der Fa. ift Freizeit- und Tourismusberatung GmbH.

AV Kellermann-Schmidt weist auch zur Information der anwesenden Bürgerinnen und Bürger darauf hin, dass die heutige Sitzung zur Vorstellung der Konzeptplanung zur Nachfolgenutzung für das Gelände des ehemaligen Bundeswehrkrankenhauses in Rostrup diene. Eine Entscheidung über eine Beschlussempfehlung sei nicht vorgesehen. Dafür sei eine weitere öffentliche Sitzung dieses Fachausschusses am 24.06.2014 geplant.

FBL Meyer führt anschließend in die Thematik ein und hält einen kleinen Überblick über die Verfahrensweise. Danach diene die heutige Fachausschusssitzung in erster Linie dazu, die nötigen Informationen zu erhalten, um in einer weiteren Sitzung am 24.06.2014 über die Aufstellungsbeschlüsse zu den erforderlichen Bauleitplanverfahren (Bebauungsplan und Flächennutzungsplanänderung) befinden zu können.

Danach erläutert Herr Dipl.-Ing. Schmidt ausführlich die Konzeptplanung für die Nachfolgenutzung des ehemaligen Bundeswehrkrankenhausesgeländes anhand einer Power-Point-Präsentation, die im Ratsinformationssystem einsehbar ist.

Herr Dipl.-Ing. Rasch ergänzt, dass man sich wegen des Belanges „Natur und Landschaft“ bereits vor 1 ½ Jahren mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ammerland im Einvernehmen gesetzt habe. Danach sei das Gelände des ehemaligen Bundeswehrkrankenhauses unter dem Gesichtspunkt „Natur und Landschaft“ über den Zeitraum eines Jahres untersucht worden. Dabei seien auch aufgrund der jahrzehntelangen Nutzung des Grundstückes als Bundeswehrkrankenhaus keine besonders zu schützende Pflanzen- und Tierwelt vorgefunden worden, die einer Bauleitplanung bzw. der geplanten Nachfolgenutzung des Grundstückes entgegenstehen würde (z. B. Rote-Liste-Arten).

Herr Janssen führt aus, dass die Fa. Upstalsboom bereits im Jahre 2009 als Hotelbetreiber für dieses Projekt in den Startlöchern gestanden habe. Einen Investor hatte man seinerzeit jedoch nicht und der damalige Projektentwickler sei „abgesprungen“. Nun sei das Projekt realisierungsfähig, da ein Projektentwickler und Investor vorhanden sei. Die Fa. Upstalsboom wolle dabei drei Argumente erfüllen, und zwar „Stärken (von Bad Zwischenahn) stärken“, „Potenziale entfalten“ und „Zukunft sichern“. So würden z. B. in Bad Zwischenahn Potenziale im Bereich des Familientourismus gesehen. Die grundsätzlichen Voraussetzungen dafür seien in Bad Zwischenahn gegeben, für Familien bisher aber im Angebot und im Profil noch nicht entsprechend herausgearbeitet. Herr Janssen verweist auf ein von der Fa. Upstalsboom betriebenes Hotel mit angegliederten Ferienappartements in Wremen. Auch wenn Wremen selber nicht gerade als Urlaubsort für Familien bekannt und attraktiv sei, erziele man dort 80 % der Belegung durch Familien. Die heute vorgestellte Konzeptplanung sehe alleine für die Kinderbetreuung eine Fläche von ca. 500 m² vor. Zusätzlich seien insbesondere für Kinder und Jugendliche noch Angebote wie z. B. ein Kletterwald vorgesehen. Man unternehme somit vieles, um den Standort in Bad Zwischenahn für Familien attraktiv zu gestalten. Dabei ziele man nicht nur auf Eltern mit Kindern und speziell die Ferienzeit ab, sondern z. B. auch auf Großeltern mit Enkelkindern, die noch nicht feriengebun-

den seien. Aber auch außerhalb der Sommer- und Ferienzeiten habe man insbesondere mit dem Tagungsbereich für bis zu 500 Plätze ein weiteres Alleinstellungsmerkmal, da es ein vergleichbares Angebot im Nordwesten nicht gebe. Eine entsprechende Nachfrage im Bereich von Tagungen, Kongressen usw. sei sehr wohl vorhanden. So würden der Fa. Upstalsboom für das Jahr 2015 bereits 24 Buchungsanfragen für Veranstaltungen in der entsprechenden Größenordnung vorliegen, die man aber aufgrund der fehlenden Kapazitäten nicht bedienen könne. Zu verkennen sei nicht, dass 812 zusätzliche Betten und somit eine entsprechende Anzahl neuer Gäste für Bad Zwischenahn auch gewisse Einnahmen sichern werden, insbesondere in den Bereichen Einzelhandel und Gastronomie.

Herr Thiele erklärt, dass die Fa. Palais am Meer GmbH & Co. KG von der im Kaufvertrag mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) für das Grundstück des ehemaligen Bundeswehrkrankenhauses vereinbarten Möglichkeit, bis zum 30.06.2014 vom Vertrag zurückzutreten, keinen Gebrauch machen werde.

Herr Schrahe führt aus, dass das Büro ift Freizeit- und Tourismusberatung GmbH im Auftrag der Gemeinde das Verträglichkeitsgutachten vor ca. 3 Jahren erstellt habe. Seinerzeit waren noch drei verschiedene Projekte von drei verschiedenen Bietern Ziel der Beurteilung. Vor drei Jahren sei man zu dem Ergebnis gelangt, dass ein weiteres Hotel im Vier-Sterne-Bereich mit 240 Betten für die Bestandshotellerie verträglich sei. Im Februar 2014 habe man den Auftrag erhalten, die Verträglichkeit des nun geplanten Projektes mit 460 Betten, also mit 220 weiteren Betten, zu beurteilen. Entscheidend für eine Verträglichkeit sei, ob das Hotel Potenzial für neue Gästeschichten biete, die bisher nicht nach Bad Zwischenahn kommen würden, so dass keine maßgebliche Konkurrenz zur Bestandshotellerie geschaffen werde. Dieses habe man seitens ift im Februar noch in Zweifel gezogen, da das Konzept die neue Zielgruppe Familie nicht ausreichend angesprochen habe. Mit dem heute vorgestellten Konzept sei diesbezüglich fundamental nachgebessert und konkretisiert worden. Die Initiatoren seien den Anregungen aus den Gesprächsrunden nachgekommen. So sei die Bettenanzahl reduziert worden und man habe umfangreiche Angebote für die neue Zielgruppe Familie dargelegt. Hinter dem Begriff Familie verberge sich sicherlich ein breites Spektrum, aber es gebe Familien, die solche Angebote im höherpreisigen Segment suchen würden. Bad Zwischenahn habe die Chance, sich dieses zunutze zu machen. Als Fazit sei festzuhalten, dass das Projekt unter dem Strich ein Gewinn für Bad Zwischenahn (Wertschöpfung, Arbeitsplätze, Einzelhandel) darstellen könne.

Nach Beendigung der Ausführungen der hinzugezogenen Personen eröffnet AV Kellermann-Schmidt die Möglichkeit für Fragen von den Ausschussmitgliedern.

AM Hinrichs führt aus, dass das vorgestellte Konzept alle Nutzungsmöglichkeiten, die das Eckwertepapier zulasse, abdecke. Dieses sei zwar grundsätzlich positiv, es sei jedoch zu hinterfragen, ob sämtliche Nutzungen auch zu realisieren seien. Daher würden sich die Fragen aufdrängen, wie konkret die angesprochene Kooperation mit dem Golfclub sei und ob bereits konkrete Fakten zum Bereich Gesundheit/Ärztehaus vorliegen würden. Auch sei von Bedeutung, wie groß die bebaute Fläche sei. Nach dem vorgelegten städtebaulichen Konzept sei nun eine zusammenhängende Bebauung von Hotel und Ferienwohnungen vorgesehen, wovon ein größerer Teil östlich des Bachstelzenweges liege, also dort, wo eine Bebauung nach dem Eckwertepapier nur ausnahmsweise zulässig sei. Eine weitere Abweichung vom Eckwertepapier gebe es bei der Gebäudehöhe, die sich an 13 m orientieren sollte, hier aber mit dem Bereich der Hotelsuiten um ca. 4,50 m darüber liege.

Herr Dipl.-Ing. Schmidt teilt dazu mit, dass man einen Fachplaner für Golfanlagen eingeschaltet habe. Dieses habe zu dem Ergebnis geführt, dass man von der ursprünglichen Planung, auf dem ehemaligen Bundeswehrkrankenhausesgelände zwei Golfbahnen anzulegen, abgewichen sei. Erforderlich seien neun neue Bahnen beim Golfplatz. Beim geplanten Hotel könnte dann ein Gebäude für die Unterbringung des Golfequipments der Hotelgäste und von Golfcards entstehen. Mit den für den Straßenverkehr zugelassenen Golfcards

könnten die Hotelgäste zum Golfplatz fahren. Soweit seien die Planungen vorbereitet. Sobald der Aufstellungsbeschluss für den erforderlichen Bebauungsplan vorliegt, könne man auch diesbezüglich konkreter werden.

Herr Dipl.-Ing. Schmidt führt weiter aus, dass man auch im Bereich Gesundheit/Ärztehaus Kontakte zu Fachleuten habe. Aber auch hier benötige man für weitere Gespräche Planungssicherheit, wobei das Hotelprojekt als Kernstück gesehen werde. Zu der geplanten bebauten Fläche teilt Herr Dipl.-Ing. Schmidt mit, dass man mit der laut Eckwertepapier zulässigen 20.000 m² bebauten Fläche zurechtkomme. Überschlüssig ermittelt habe man im Verhältnis zur bestehenden Bebauung aufgrund von Entsiegelungen eine positive Flächenbilanz. Richtig sei, dass das Hotel im Bereich der zehn geplanten Suiten mit einer Gebäudehöhe von ca. 17,25 m die Höhenangabe des Eckwertepapiers überschreite. Die Suiten würden sich im Verhältnis zum gesamten Hotelgebäude jedoch unterordnen und seien vom Zwischenahner Meer aus kaum wahrnehmbar, zumal sie westlich des Bachstelzenweges liegen würden. Die Suiten seien das Aushängeschild des Hotels. Eine gewisse Höhenlage und ein freier Blick auf das Meer seien somit von besonderer Bedeutung. Von der ursprünglichen Unterbringung der geplanten Ferienwohnungen in Solitärgebäuden sei man abgerückt, da für die Betreuung eines Hotels/Ferienappartements auch vor dem Hintergrund der Ver- und Entsorgung kurze Wege erforderlich seien. Aber auch den Gästen könne man keine langen Wege, die auch noch außerhalb von Gebäuden liegen würden, z. B. zur Einnahme des Frühstücks, zumuten. Daher habe man sich für ein zentrales Hotelgebäude mit zwei angebundnen Spangen entschieden, die sich östlich des Bachstelzenweges erstrecken. 170 m Abstand zum Meer werden mit diesen Gebäudeteilen jedoch eingehalten. Aufgrund des deutlichen Abstandes zum Meer sei das Element Wasser jedoch vom Hotel aus nicht mehr ausreichend erlebbar, so dass man sich entschlossen habe, anstelle einer außenliegenden Marina im Zwischenahner Meer eine innerhalb des Grundstückes liegende Marina zu bauen. Die kurze Entfernung und die Erlebbarkeit des Wassers, hier u. a. mit Booten die in der Marina liegen, seien von besonderer Bedeutung, auch wenn sich rein betriebswirtschaftlich gesehen eine Marina nicht rechne.

Auf eine entsprechende Frage von AM Hinrichs antwortet Herr Schrahe, dass die Ferienwohnungen zur Hälfte dem Hotel anzurechnen seien, so dass sich eine relevante Bettenzahl von 480 für die Beurteilung der Verträglichkeit mit der Bestandshotellerie ergebe. Im Februar habe man die Verträglichkeit mit der Bestandshotellerie noch kritisch beurteilt und den Nachfrageabfluss mit 10 bis 25 % beziffert. Durch die vorgenommenen Nachbesserungen insbesondere im Bereich der neu angesprochenen Zielgruppe Familie sehe er den Wert nun am unteren Rand der genannten Prozentspanne, so dass eine maßgebliche Gefährdung der Bestandshotellerie nicht mehr gesehen werde.

AM Meyer spricht an, dass man sich östlich des Bachstelzenweges eher ein offenes Gelände vorgestellt habe und bis auf Ausnahmen keine Bebauung, insbesondere nicht so, wie sie nun mit den beiden Spangen des Hotelgebäudes vorgesehen sei. Auch würde durch diese Art der Bebauung der Blick zum Meer versperrt werden. So bestünde von den Ferienhäusern keine Blickbeziehung zum Meer. Die gewünschte grüne Verbindung vom Park der Gärten in Richtung des Zwischenahner Meeres könne er der Konzeptplanung nicht entnehmen. Auch stelle sich die Frage, ob es sich bei dem vorgesehenen Anleger um eine zusätzliche Anlegestelle der „Weißen Flotte“, neben der in Rostrup bereits vorhandenen, handeln werde. Zu hinterfragen seien auch die vorgesehenen Betriebswohnungen, zumal nach dem Eckwertepapier allgemeines Wohnen ausgeschlossen sei. Ebenfalls vermisse er Aussagen zu der Gestaltung der Ferienhäuser, die seines Erachtens in der Regel eher mit vier Betten ausgestattet würden als mit zwei. Auch wünsche er sich Aussagen zum Zeitablauf der Bebauung. Eine ewige Baustelle dürfe es nicht geben.

Herr Dipl.-Ing. Schmidt teilt mit, dass es Ziel sei, das gesamte Projekt innerhalb von drei Jahren zu realisieren. Dabei benötige man für den Hotelneubau ca. zwei Jahre. Eine ewige Baustelle könne es nicht geben, da die Hotelgäste und folglich auch der Hotelbetreiber kei-

ne Baustellen neben dem Hotel akzeptieren würden.

Herr Janssen ergänzt, dass er es begrüße, dass hier in einem Zuge gebaut werden solle, damit müsse den Hotel- und Feriengästen keine ewige Baustelle zugemutet werden. Er habe auch andere Projekte kennen gelernt, bei denen die Bauträger erst die Bauabschnitte realisiert hätten, die sich am besten vermarkten ließen, wie z. B. Ferienhäuser.

Zur geplanten Bettenanzahl für Ferienhäuser führt Herr Janssen aus, dass es vom Deutschen Tourismusverband (DTV) Standards für Klassifizierungen gebe. Danach könne ein Zwei-Raum-Appartement mit vier Betten keine vier Sterne bekommen, sondern lediglich drei. Unter dem Gesichtspunkt möglichst viele Gäste auf wenig Raum unterzubringen, würde man keine vier Sterne erhalten. Es sei jedoch Ziel, den für vier Sterne zu erfüllenden Ansprüchen des DTV gerecht zu werden. Daher seien Ferienhäuser mit zwei Betten durchaus realistisch. Ein Beistellbett sei laut DTV dabei kein Problem.

Herr Dipl.-Ing. Schmidt führt zur Begründung der geplanten Betriebswohnungen aus, dass mit dem Projekt sehr viele neue Arbeitsplätze verbunden seien. Diesem Personenkreis müsse man preiswerten Wohnraum zur Verfügung stellen. Der vorhandene Wohnungsmarkt Bad Zwischenahns alleine würde dafür nicht ausreichen. Zum geplanten Anleger teilt er mit, dass man mit der Reederei der „Weißen Flotte“ noch Gespräche führen werde. Anschließend erläutert er anhand eines Übersichtsplanes die fußläufige Verbindung vom Park der Gärten über das Gelände des ehemaligen Bundeswehrkrankenhauses zum Meer. Bezüglich der Ferienhäuser ergänzt er, dass von dort aus eine Blickbeziehung auf das Meer nicht entscheidend sei. Es sei auch nicht möglich, allen Nutzungseinheiten einen Meerblick zu gewährleisten. Bei den Ferienhäusern komme es vielmehr auf eine ansprechende Eingrünung an. Eine Wegebeziehung von dort aus zum Meer würde ausreichen.

Auf eine entsprechende Frage von GM Dr. Witt antwortet Herr Thiele, dass das Investitionsvolumen für das Hotel zwischen 25 und 30 Mio. € und das Gesamtinvestitionsvolumen bei ca. 80 Mio. € liegen werde.

Herr Dipl.-Ing. Schmidt bekräftigt nochmal auf Nachfrage von GM Dr. Witt die Notwendigkeit, die Marina in das Grundstück hereinziehen und nicht wie ursprünglich geplant, vor das Ufer zu bauen. Es sei zwingend erforderlich, das Element Wasser näher an das Hotel heranzuführen. Auch die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Ammerland ziehe eine Binnenmarina einer Außenmarina vor. Ein positiver Nebeneffekt bei einer Binnenmarina bestehe darin, dass man den Bodenaushub u. a. für den entlang der Elmendorfer Straße im Bereich der Ferienhäuser erforderlichen Lärmschutzwall verwenden könne.

Auf Nachfrage von GM Dr. Witt teilt Herr Janssen mit, dass man sich durchaus bewusst sei, dass auch andere Tourismusorte ihre Gästekapazitäten erhöhen würden. Bisher sei in Bad Zwischenahn kein bekannter Hotelbetreiber aktiv. Mit der Fa. Upstalsboom betrete in dieser Region erstmals ein bekannter Betreiber den Markt, der Marktführer an der Nord- und Ostsee sei. Mit dieser Markenbekanntheit und der breit aufgestellten Vermarktungsstrategie könne man neue Gäste für Bad Zwischenahn generieren. Er verweist dabei auch auf neue Werbekampagnen. So habe die Fa. Upstalsboom z. B. einen Werbefilm in Kinos platziert, der 3 bis 4 Mio. Besucher erreicht habe.

AM Frau Bruns führt aus, dass die bisher auf mehrere Gebäude aufgeteilte Hotel- und Ferienappartement-Anlage nun in einem sehr massiven Gebäudekomplex zusammengefasst worden sei, auch wenn sie die Gebäudelänge nicht aus den Unterlagen entnehmen könne. Auch würden Aussagen zur Gestaltung der Ferienhäuser fehlen.

Herr Dipl.-Ing. Schmidt teilt dazu mit, dass man sich in Bezug auf die Ferienhäuser noch nicht auf eine konkrete Gebäudegestaltung festgelegt habe.

Auf eine entsprechende Frage von AM Frau Bruns antwortet Herr Dipl.-Ing. Schmidt, dass es sich bei den geplanten Wohnungen für die Arbeitskräfte überwiegend um Ein-

Raumappartements im Schwesternwohnheim und um Zwei- bis Drei-Zimmer-Wohnungen bei den übrigen Wohneinheiten handeln werde. Zu einer Frage nach den Parkplätzen führt er aus, dass man in der Regel von einem Flächenbedarf pro Kfz-Stellplatz (mit Fahrgassen und Eingrünungen) von 25 m² ausgehe. Hier habe man mit einer Fläche von 29 m² pro Stellplatz gerechnet, auch um eine ansprechende Eingrünung vornehmen zu können. Es würden mehr Stellplätze angelegt werden als bauordnungsrechtlich erforderlich, so dass man auch noch einen „Puffer“ vorhalten könne, wenn z. B. größere Veranstaltungen geplant seien, auch beim Park der Gärten. Der Stellplätze seien zentral auf einem Parkplatz, der direkt von der Elmendorfer Straße erschlossen werde, geplant. Lediglich für die Ferienhäuser sei die Anlegung je eines Stellplatzes direkt an den Häusern vorgesehen.

Herr Janssen führt auf eine entsprechende Frage von AM Frau Bruns aus, dass man das Hotel mit dem größten Gästeanteil aus der Zielgruppe Familie in Schillig betreibe. Besondere Angebote für Familien seien dafür bisher nicht erforderlich gewesen.

AV Peters spricht an, dass die Ferienwohnungen zur Finanzierung des Projektes veräußert würden. Es stelle sich die Frage, wie insbesondere bei einem Weiterverkauf eine Bindung an eine Vermarktung der Ferienwohnungen an Gäste über den Hotelbetreiber gesichert werde. Herr Janssen teilt dazu mit, dass dieses auf der städtebaulichen Schiene über entsprechende Regelungen und/oder über entsprechende Grunddienstbarkeiten gesichert werden könne. So könne vertraglich geregelt werden, dass die Eigentümer der Ferienwohnungen an 21 Tagen im Jahr die Wohnungen selber nutzen können und für die andere Zeit die Vermarktung über den Hotelbetreiber erfolgen müsse. Dabei würden prognostizierte Übernachtungszahlen zugrunde gelegt, sodass der Eigentümer auch nicht die Vermarktung kündigen könne, wenn ein gewisser Leerstand auftrete. Für die Anbindung der Ferienwohnungen an das Ressort könnten Fristen von fünf oder zehn Jahren vereinbart werden, was durchaus üblich sei. Abgesehen davon plane die Fa. Upstalsboom, selber in das Eigentum eines gewissen Prozentsatzes an Ferienwohnungen zu treten. Dieses sei auch Teil der neuen Firmenstrategie, indem man nicht nur als reiner Hotelbetreiber von Fremdimmobilien fungiere, sondern auch durch Eigentum die Zukunft des Betriebes sichere.

AV Schlüter weist darauf hin, dass man den Standort Bad Zwischenahn nicht mit einem Standort an der Küste wie z. B. Schillig vergleichen könne. In Schillig mit seiner Lage direkt am Nordseestrand ein Hotel mit einem hohen Anteil an Familien zu betreiben sei sicherlich einfacher als in Bad Zwischenahn. Hier habe man erst in den letzten Wochen das Konzept in Bezug auf Familien nachgebessert, wobei seines Erachtens keine konkreten Aussagen zu den besonderen Angeboten für Kinder getroffen worden seien.

Herr Dipl.-Ing. Schmidt weist darauf hin, dass man alleine für ein attraktives Badeangebot fünf Pools vorsehe. Die Schaffung einer Badestelle mit Zugang zum Meer sei darüber hinaus möglich.

Herr Janssen ergänzt, dass man zur Steigerung der Attraktivität des Hotelstandortes die verschiedensten Anregungen aufgenommen und seine „Hausaufgaben“ gemacht habe. So habe man z. B. die Einrichtung von Kinder- und Jugendclubs vorgesehen. Aufgeteilt in drei Altersstufen würden hier die Kinder von Fachkräften betreut und entsprechende Angebote vorgehalten.

Auf eine Frage von AM Frau Brettschneider antwortet Herr Dipl.-Ing. Schmidt, dass man eine entsprechende Hotelanlage bisher selber noch nicht realisiert habe. Mit dem Unternehmen Upstalsboom habe man sich jedoch für einen bekannten Hotelbetreiber aus der Region entschieden, der über ausreichend Erfahrung verfüge. Man habe sich damit auch gegen eine namhafte Hotelkette wie Steigenberger als Betreiber entschieden, da Upstalsboom familiengeführt sei und somit ein direkter und konstanter Kontakt zu den handelnden Personen möglich sei.

Herr Janssen ergänzt, dass Upstalsboom seit 1976 Hotels betreibe. Das neueste Hotel sei in Kühlungsborn entstanden. Auch dort sei man an der Entwicklung der Hotelanlage beteiligt gewesen.

Herr Dipl.-Ing. Brockmann erklärt, dass er zwar in der vorgestellten Größenordnung noch keine Hotelanlage geplant habe, aber bereits Erfahrungen mit der Planung einer größeren Ferienwohnungsanlage an der Nordsee vorweisen könne. Man greife bei Großprojekten auf die Kompetenz eines größeren Architekturbüros mit entsprechenden Erfahrungen auf diesem Gebiet zurück.

Auf eine weitere Frage von AM Frau Brettschneider antwortet Herr Schrahe, dass er, auch wenn er sich nur kurzfristig vor der Sitzung mit dem Konzept in der heute vorgestellten Form und den vorgenommenen Nachbesserungen befassen konnte, die Höhe des Nachfrageabflusses für die Bestandshotellerie im Rahmen der vertraglichen 10 % einschätze. Das geplante Hotel müsse sich von den vorhandenen Hotels unterscheiden. Man habe zwar keinen Standort direkt an der Küste, könne aber mit den genannten Nutzungsmöglichkeiten insbesondere für Familien entsprechende Angebote vorweisen, die diese Zielgruppe ansprechen würden.

Herr Dipl.-Ing. Schmidt erläutert auf Nachfrage des beratenden AM Frau Imkeit die Lage des geplanten Kletterwaldes. Zu einer Frage nach den vorgesehenen Nutzungen des vorhandenen und zu erhaltenden Gebäudebestandes könne er noch keine konkreten Aussagen treffen. Man wolle zunächst die zentrale Frage des Hotels klären.

AM Hinrichs führt aus, dass die von Upstalsboom betriebene Hotelanlage in Wremen nach seiner Kenntnis über 34 Hotelzimmer und 21 Ferienwohnungen verfüge. Er stelle sich die Frage, ob ein Hotel mit dieser relativ geringen Bettenzahl wirtschaftlich geführt werden könne.

Herr Janssen erklärt, dass Wremen selber keine optimalen Rahmenbedingungen für Familien bieten würde. Aber die Umgebung z. B. mit Bremerhaven verfüge über eine gewisse Infrastruktur und gute Voraussetzungen, die die Zielgruppe Familie ansprechen würden. Es sei für einen Betreiber nicht einfach, ein relativ kleines Hotel wie in Wremen wirtschaftlich zu führen. Wichtig sei, dass man eine gewisse Qualität vorweisen könne. So sei festzustellen, dass die Nachfrage bei neuen Hotels mit hoher Qualität stärker sei als bei anderen. Das Hotel in Wremen sei 2008 in Betrieb genommen worden. Fünf Jahre später seien die Ferienwohnungen dazu gekommen. Dadurch seien die Kapazitäten erhöht worden und Synergieeffekte zu verzeichnen gewesen, so dass man insgesamt mit der Wirtschaftlichkeit zufrieden sei.

Auf eine entsprechende Frage von AM Hinrichs antwortet Herr Dipl.-Ing. Schmidt, dass eine Reduzierung der Marina von 60 Bootsliegeplätzen auf 20 nicht möglich sei. Bereits bei 60 Plätzen sei eine Marina nicht wirtschaftlich zu betreiben. Eine Verringerung der Liegeplätze würde den finanziellen Zuschussbedarf noch weiter erhöhen, zumal man Fixkosten, z. B. für die geplante Drehbrücke im Bereich des Seerundwanderweges, habe.

Weiterhin führt Dipl.-Ing. Schmidt auf eine entsprechende Nachfrage aus, dass der Bachstelzenweg auf ganzer Länge öffentlich zugänglich sei. Dieses treffe im Übrigen fast auf das gesamte Ressorort u. a. mit dem Kletterwald, dem Spa-Bereich und der Gastronomie zu. In den Außenbereichen der Hotelanlage sei lediglich der direkte Bereich vor den Hotelzimmern ausschließlich für den privaten Bereich vorgesehen.

Auf eine Frage von GM Dr. Witt führt Herr Janssen aus, dass man keine besonderen Billigangebote schalten werde. Bei den Ferienwohnungen sei dieses bereits aus vertraglichen Gründen nicht möglich. Man sei bei der Vermarktung breit aufgestellt. So erfolge 89 % der

Belegung durch den Eigenvertrieb. Man setze dabei auf das Frühbuckerkonzept, bei dem der Frühbucker einen günstigeren Tarif bekomme. Damit habe man Planungssicherheit und könne auf Billig- oder Last-Minute-Angebote verzichten. Lediglich um den klassisch weniger gebuchten Sonntag zu stärken, seien z. B. „3- für 4-Angebote“ denkbar, bei dem die Buchungszeit um den Sonntag ohne Preisauflschlag verlängert werde.

AM Frau Bruns weist darauf hin, dass ihr bei dem bisher verwendeten Namen „Palais am Meer“ der Bezug zu Bad Zwischenahn fehle. Dieses wäre gerade aus touristischer Sicht von Bedeutung. Herr Thiele teilt dazu mit, dass die Bezeichnung „Upstalsboom Ressort am Zwischenahner Meer“ denkbar sei.

Auf weitere Fragen von AM Frau Bruns antwortet Herr Thiele, dass das Unternehmen Upstalsboom nicht als Investor auftrete, sondern als Betreiber. Weiterhin teilt er auf Nachfrage mit, dass die Liegeplätze für Boote in der Marina von Interessenten erworben werden könnten.

Herr Janssen ergänzt, dass Upstalsboom ursprünglich nur Betreiber von Hotel- und Ferienwohnungsanlagen gewesen sei. Seit nunmehr fast 10 Jahren habe man teilweise auch Anlagen in das Eigentum übernommen. Diese geschehe in der Regel, wenn man eine Hotelanlage 10 bis 15 Jahre betrieben habe. Dann könne man die Wirtschaftlichkeit des Objektes belegen und für die Finanzierung aussagekräftige Zahlen vorlegen.

AM Peters spricht an, dass die Gefahr bestehe, dass die Ansiedlung der gewünschten Dienstleister nicht zu erbringen sei. Herr Dipl.-Ing. Schmidt teilt dazu mit, dass man auch hier mit Fachplanern in Kontakt sei, konkretere Gespräche aber erst bei Planungssicherheit für das Hotel zielführend seien.

Auf Nachfrage von AM Schlüter erläutert Herr Janssen den Tagungs- und Kongressbereich. So stünden Räumlichkeiten und die technischen Voraussetzungen für Veranstaltungen mit einem Personenkreis von 20 bis 500 Teilnehmern zur Verfügung. Eine entsprechende Bewirtschaftung dieses Personenkreises könne auch von der Gastronomie geleistet werden. Die Nachfrage nach Großveranstaltungen bestehe. Man arbeite hier mit Eventagenturen zusammen. Derartige Veranstaltungen (z. B. Workshops, Vorträge von bekannten Personen) seien auch über zwei bis drei Tage denkbar.

Da keine weiteren Fragen gestellt werden, bedankt sich AV Kellermann-Schmidt für die vorgetragenen Fragen und die entsprechenden Ausführungen.

4 Anfragen und Hinweise

Keine Anfragen und Hinweise.

5 Einwohnerfragestunde

5.1 Wortmeldungen zur Nachfolgenutzung für das Gelände des ehemaligen Bundeswehrkrankenhauses in Rostrup

Es melden sich mehrere Bürgerinnen und Bürger zu Wort. Dabei wird teilweise grundsätzlich die geplante Nachfolgenutzung mit dem Neubau einer Hotelanlage bei der auch aus der Sicht des Landschafts- und Naturschutzes sensiblen Lage des Grundstückes am „Zwischenahner Meer“ kritisiert. Auch wird die Vereinbarkeit der geplanten modernen Bauform der Hotelanlage mit dem „Ammerländer Baustil“ hinterfragt. Weiterhin seien Aussagen bei der Vorstellung des städtebaulichen Konzeptes zur gesicherten Finanzierung des Gesamtinvestitionsvolumens vermisst worden.

AV Kellermann-Schmidt bedankt sich für die Wortbeiträge und verweist auf die Fortführung der Beratung in dieser Angelegenheit in der nächsten Sitzung des Ausschusses für Planung, Energie und Umwelt am 24.06.2014, ebenfalls in der „Querensteder Mühle“.

- 61 -

AV Kellermann-Schmidt schließt die Sitzung.

Kellermann-Schmidt
Ausschussvorsitzender

Meyer
Fachbereichsleiter

Lindemann
Protokollführer