

	Vorlage zum öffentlichen Teil der Sitzung	am	TOP
X	der Stadtvertretung		
X	des Hauptausschusses		
X	des Finanz- und Wirtschaftsausschusses	21. MRZ. 2019	13
X	des Stadtentwicklungsausschusses		

- Personalrat: nein
- Gleichstellungsbeauftragte: nein
- Schwerbehindertenbeauftragte/r: nein
- Kriminalpräventiver Rat: nein
- Seniorenbeirat: nein

Masterplankonzept „Potenzialfläche auf dem Steinwarder“;

hier: Grundsatzbeschluss über die Entwicklungsbausteine des Masterplankonzeptes

A) SACHVERHALT

Der Sachverhalt ist im Grundsatz bekannt und wurde den Mitgliedern der Stadtvertretung und den städtischen Ausschüssen in der Informationsveranstaltung am 15. November 2018 eingehend erläutert.

Auf Wunsch der Bürgervorsteherin fand am 13. Februar 2019 eine Einwohnerversammlung statt, in der begleitet durch die regionale Presse das Projekt auch der Öffentlichkeit umfassend vorgestellt und diskutiert wurde.

Nachstehend in diesem Rahmen die wesentlichen chronologischen Eckdaten der Entwicklungsprozesses:

- 22.04.2008 Beschluss der Stadtvertretung über die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Ausweisung der Potenzialfläche auf dem Steinwarder (Anlage 1)
- 13.01.2016 Auftrag des Aufsichtsrates an die Geschäftsführung zur Entwicklung der Potenzialfläche auf dem Steinwarder
- 27.05.2016 Änderung des Landesnaturschutzgesetzes mit einer Ausweitung der Bauverbotszone von 100 m auf 150 m ab der Mittelwasserlinie der Ostsee mit einer Übergangsregelung bis zum 23.06.2021
- 22.11.2017 Vorlage des Masterplankonzeptes durch destination LAB
- 08.03.2018 Vorstellung des Masterplankonzeptes und der zwei Hotelkonzepte beim Wirtschaftsministerium im Rahmen der ITB in Berlin

24.05.2018	Beauftragung Machbarkeitsstudie „Touristisch geprägtes Erlebnisbad auf dem Steinwarder“
13.09.2018	Vorlage der Machbarkeitsstudie
15.11.2018	Informationsveranstaltung
13.02.2019	Einwohnerversammlung
23.06.2021	Außerkräfttreten der Übergangsvorschrift für den § 35 Abs. 2 LNat-SchG (Rechtskraft Bebauungsplan) für die auf 150m erweiterte Bauverbotszone

Die bisherige Entwicklung kann an dieser Stelle wie folgt zusammengefasst werden:

- Ein touristisch geprägtes Erlebnisbad auf dem Steinwarder ist mit den nachstehenden Vorgaben wirtschaftlich darstellbar:
 - Investitionsvolumen: rd. 15.000 T€ netto
 - Förderung durch das Land Schleswig-Holstein: 70 Prozent gleich 10.500 T€ netto
 - Betriebskostenzuschuss Stadt: wie für den Bereich Aktiv-Hus Spa in Höhe von anfänglich unverändert 538 T€ jährlich
 - Beteiligung Hotelbetreiber: 408 T€ netto jährlich
 - Übernachtungspauschale Vermieter: 0,06 €/Übernachtung, insgesamt 51 T€ netto
 (Siehe Anlage 2)
- Für die Hotelentwicklung gibt es die Konzepte von zwei erfolgreichen Hoteliers mit unterschiedlicher Zielgruppen-ausrichtung: Familien-Hotel und Top-Lifestyle-Hotel.
- Die Parkraumsituation im Bereich des östlichen Steinwarders bedarf einer nachhaltigen Verbesserung durch ein deutlich höheres Park- und Stellplatzangebot.
- Für den Bereich „Aktiv-Hus Spa“ wäre ein attraktives Nachnutzungskonzept zu erarbeiten.

B) STELLUNGNAHME DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Erlebnisbad

Kurz gesagt: Die Heiligenhafner Einwohnerinnen und Einwohner erhalten mit dem Erlebnisbad auf dem Steinwarder für den gegenwärtig von der Stadt für das Aktiv-Hus Spa gezahlten Betriebskostenzuschuss zukünftig ein deutlich verbessertes Schwimmangebot für Freizeit, Schule und Sport (Anlage 3).

Alternative Übergangslösungen mit langen Wegezeiten in Nachbargemeinden z. B. für den Schulsport wären dann nach Auffassung der Geschäftsführung entbehrlich. Der dringende Handlungsbedarf bezüglich des Schulschwimmens wurde ja erst kürzlich durch die Stadt Heiligenhafen öffentlich festgestellt.

Der Wohnwert Heiligenhafens wird durch das Angebot eines Erlebnisbades nach Ansicht der Geschäftsführung noch einmal deutlich zunehmen.

Die Geschäftsführung hält die Realisierung eines Erlebnisbades auf dem Steinwarder für dringend erforderlich, um unseren Gästen für die Wintersaison und für die Schlechtwettertage in der Sommersaison ein attraktives Angebot im Ort bieten zu können. Diese Notwendigkeit wurde auch bei den im Rahmen der Machbarkeitsstudie geführten Expertengesprächen von den relevanten Vermietorganisationen und Hotelbetreibern so bestätigt.

Es ist im Übrigen auch darauf hinzuweisen, dass eine Förderung des Schwimmbadneubaus in Heiligenhafen seitens des Landes nur aufgrund der außergewöhnlich positiven Entwicklung Heiligenhafens in den letzten Jahren möglich erscheint.

Der Mehrwert für die Einwohnerinnen und Einwohner der Stadt Heiligenhafen und der Bevölkerung der Region sind bereits mehrfach auch öffentlich dargestellt und liegen auf der Hand.

Die weiteren positiven Effekte aus der Realisierung des Erlebnisbades sind bedeutend lassen sich aus der Machbarkeitsstudie entnehmen (Effekte der Projektrealisierung – Anlage 4).

Hotelentwicklung

Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf die Ausführungen zu dem Thema „Hotelentwicklung“ in dem Masterplankonzept von destination LAB verwiesen, dass dieser Vorlage als Anlage 5 beigefügt ist.

Heiligenhafen befindet sich nach Auffassung der Geschäftsführung in der glücklichen Situation, aus zwei exzellenten Hotelkonzepten auswählen zu können, die von anerkannten und ausgezeichneten Hoteliers entwickelt worden sind.

Die Geschäftsführung stimmt der Empfehlung des Gutachters der Machbarkeitsstudie für ein Familienhotel (siehe Anlage 6) in vollem Umfang zu. Diese Empfehlung wird im Übrigen auch vollinhaltlich durch die Wirtschaftsförderungsgesellschaft des Landes, die WTSH, unterstützt. Das vorgesehene Angebot eines Familienhotels existiert gegenwärtig so in Heiligenhafen nicht. Der Anbieter ist mit seinem Familotel Sonnenpark in Willingen zuletzt als bestes Familienhotel aus europaweit 660 Familienhotels ausgezeichnet worden. (siehe Anlage 4)

Es sind durch dieses Hotelangebot auch in keinerlei Hinsicht sogen. „Kannibalisierungseffekte“ in den Segmenten „Hotel“ und „Ferienwohnungen/ Appartements“ zu erwarten. Mit einem Familienhotel würde das Übernachtungsangebot in Heiligenhafen nach Meinung der Geschäftsführung um einen wichtigen zielgruppengerechten Baustein ergänzt werden.

Zur Schaffung der notwendigen bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Hotelansiedlung wird seitens der Geschäftsführung die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vorgeschlagen. Mit diesem städtebaulichen Instrument hat die Stadt Heiligenhafen ja in der Vergangenheit bei mehreren wesentlichen Projekten bereits ausgezeichnete Erfahrungen gemacht und ihre Vorstellungen über die einzuleitende städtebauliche Entwicklung gegenüber den Investoren vollständig um- und durchsetzen können.

Die Geschäftsführung empfiehlt, dass in dem zugrundezulegenden städtebaulichen Vertrag auch klare Festlegungen zur Geschossigkeit und Höhe der Gebäude getroffen werden, die nicht über das hinausgehen sollten, was in den vorangegangenen Entwicklungsbausteinen bereits realisiert wurde.

Parkraumsituation

Die Parkraumsituation im Bereich des östlichen Steinwarders ist bereits gegenwärtig insbesondere für die Strandbesucherinnen und –besucher nicht zufriedenstellend. Durch die Realisierung des Erlebnisbades würde sich diese Situation in touristischer Hinsicht in nicht akzeptabler Weise weiter verschärfen.

Die Lösung dieses Problems kann nach Ansicht der Geschäftsführung nur in der Errichtung einer Parkpalette mit zwei Ebenen auf dem sog. Parkplatz „Steinwarder-Ost“ bestehen. Der seinerzeit von der HVB initiierte und rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 78 sieht gegenwärtig für den öffentlichen Parkplatz (westlicher Teil) eine zweigeschossige Lösung vor (siehe Anlage 8).

Sollte die Park- und Stellplatzanlage bauleitplanerisch insgesamt mit einer zweiten Ebene ausgestattet werden können, so wäre mit rd. 350 zusätzlichen Parkplätzen zu rechnen. Dadurch würde sich die Parkraumsituation auf dem Steinwarder langfristig deutlich verbessern und auch für alle zukünftigen Anforderungen als ausreichend zu bewerten sein..

Nach den Erfahrungen aus dem Jahr 2018 nach der Einführung einer Gebührenpflicht für die ca. 200 öffentlichen Parkplätze auf diesem Areal geht die Geschäftsführung davon aus, dass eine Refinanzierung der Investitionskosten für eine zweigeschossige Parkpalette mit ca. 350 weiteren Parkplätzen möglich ist.

Für eine zweite Parkebene auf dem gesamten Grundstück wäre eine entsprechende Änderung des Bebauungsplanes Nr. 78 erforderlich.

Nachnutzungskonzept „Aktiv-Hus Spa“

Die Geschäftsführung empfiehlt zu dieser Thematik die Einsetzung einer Arbeitsgruppe, bestehend aus je einem Mitglied der Fraktionen in der Stadtvertretung und der Geschäftsführung.

Bei der Ausarbeitung eines Nachnutzungskonzeptes ist die jetzt vorliegende „Entwicklungsstrategie Ferienpark“ (Befragung der Eigentümer und Gäste) zu berücksichtigen. Darüber hinaus ist eine enge Abstimmung mit den Initiatoren des „Kursaal-Projektes“ und den dort geplanten Angeboten erforderlich, um wirtschaftlich nachteilige Doppelungen zu vermeiden.

Die Schaffung attraktiver touristischer Angebote sollte dabei gleichauf mit anzustrebenden der Kostenneutralität stehen.

Externe private Anbieter sollten bei diesen Überlegungen ausdrücklich willkommen sein und in den Prozess eingebunden werden.

C) FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN AUF DEN HAUSHALT DER STADT HEILIGENHAFEN

Erlebnisbad

Keine, wenn die Voraussetzungen wie unter Buchstabe A ausgeführt erfüllt werden.

Hotelkonzept

Es werden sich für die Stadt Heiligenhafen im ersten vollen Betriebsjahr Mehreinnahmen bei der Kurabgabe in Höhe von netto 135 T€ ergeben.

Hinzukommen gegenwärtig seriös nicht zu ermittelnde Mehreinnahmen für die Stadt Heiligenhafen bei der Tourismusabgabe, der Gewerbesteuer und der Grundsteuer B .

Parkraum

Keine, wenn die HVB die Parkpalette realisiert.

Nachnutzungskonzept „Aktiv-Hus Spa“

Keine.

D) BESCHLUSSVORSCHLAG DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Erlebnisbad

Die Stadtvertretung nimmt zur Kenntnis, dass die Machbarkeitsstudie zum touristischen Erlebnisbad auf dem Steinwarder vom 13. September 2018 dem Wirtschaftsministerium vorgelegt und dass die Inhalte und Aussagen dieser Studie seitens des Landes Schleswig-Holstein als Voraussetzung und als Grundlage für die weiteren Verfahrensschritte akzeptiert worden ist.

Die Stadtvertretung stimmt den Projekten „Touristisches geprägtes Erlebnisbad auf dem Steinwarder“ und „Hotelkonzepte Familotel und Top-Lifestyle-Hotel“ im Grundsatz zu.

Die Geschäftsführung der HVB wird beauftragt


- die Förderfähigkeit und Förderwürdigkeit des touristisch geprägten Erlebnisbades auf dem Steinwarder mit dem Wirtschaftsministerium abzustimmen. Grundlage dafür sind die in der Machbarkeitsstudie vom 13. September 2018 genannten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen.
- die Verhandlungen zur Realisierung eines Ferienhotels mit den Initiatoren in folgender Reihenfolge aufzunehmen: a) „Familienhotel“ und b) „Top-Lifestyle-Hotel“.
- die städtebaulichen Rahmenbedingungen für die Schaffung einer zweigeschossigen Parkpalette im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 78 und die wirtschaftlichen Parameter für die Umsetzung zu erarbeiten.
- für das Nachnutzungskonzept „Aktiv-Hus Spa“ umgehend eine Arbeitsgruppe einzusetzen, die aus je einem Mitglied der in der Stadtvertretung vertretenen Fraktionen und der Geschäftsführung besteht. Arbeitsauftrag: Entwicklung eines Konzeptes für eine attraktive Nachnutzung des Erdgeschossbereichs Aktiv-Hus unter Berücksichtigung der Entwicklungsstrategie Ferienpark und des Kursaal-Projektes.

Über die Sachstände der einzelnen Entwicklungsbausteine hat die Geschäftsführung der HVB die städtischen Gremien vollständig und unaufgefordert ständig zu unterrichten, damit Beschlüsse, die erforderlich werden könnten, zeitnah gefasst werden können.

In Vertretung:



(Folkert Loose)
Erster Stadtrat

Sachbearbeiterin / Sachbearbeiter	
Geschäftsführer	