



Vier-Tore-Stadt Neubrandenburg

Informationsvorlage

Drucksachen Nr.: INF/VII/0035

Gegenstand: Sachstand zum Hotelprojekt Markgrafenhof

Behandlung: öffentlich

Einreicher: Oberbürgermeister

Beratung	Sitzungs- datum	Abstimmungsergebnis				Bemerkungen
		Ja	Nein	Enth.	Bef.	
Hauptausschuss	18.02.2021					
Stadtentwicklungsausschuss	25.02.2021					
Hauptausschuss	04.03.2021					
Stadtvertretung	18.03.2021					

Neubrandenburg, 13.01.2021

gez.
Silvio Witt
Oberbürgermeister

Kenntnisnahme/Sachverhalt:

Ausgangssituation gemäß Beschluss vom 24.10.2019 (DS VII/119):

Mit Beschluss-Nr. 77/03/19 vom 24.10.20219 erteilte die Stadtvertretung ihrer Zustimmung zum Ankauf der Flurstücke 2/4, 452/2, 458/4, 459/4, 495/5, 495/8, 484/4, 484/5, 484/6 und 484/7 in der Flur 10, der Gemarkung Neubrandenburg durch die Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH (NEUWOGES). Mit dem Erwerb der Grundstücke verfolgt die Gesellschaft das Ziel, sowohl die Errichtung einer Hotelanlage mit ca. 100 Zimmern und einem 220 m² großen Tagungsbereich als auch einer Wohnanlage (bestehend aus zwei Gebäuden mit insgesamt 32 bis 40 WE) voranzutreiben. Zur Absicherung des ruhenden Verkehrs ist unter den Gebäuden die Errichtung einer Tiefgarage beabsichtigt.

Mit dem Hotelprojekt soll Ersatz für das zurückgebaute Hotel am Markt geschaffen werden. Die geplante Wohnanlage soll unterdessen einen Teil der Wohnungen des Hochhauses Waagestraße (geplanter Abriss 2023) kompensieren. Für beide Zielstellungen besteht ein hohes öffentliches Interesse.

Das Hotelgrundstück soll durch die NEUWOGES bis zur erteilten Baugenehmigung und einem mit einem Betreiber abgeschlossenen Pachtvertrag entwickelt werden. So sich private Investoren mit einem für die NEUWOGES wirtschaftlichen Kaufpreis finden, soll das diesbezügliche Grundstück vorzugsweise weiterverkauft werden. Alternativ bebaut die NEUWOGES das Grundstück selbst und verpachtet es an einen Betreiber. Eine eigene Hotelbetriebsung ist nicht vorgesehen. Für den Hotelteil kann in diesem Fall, bei Vorliegen attraktiver Kaufpreisangebote, ein Verkauf auch jederzeit zu einem späteren Termin vorgenommen werden.

Die Bebauung im Ostteil des Grundstückes mit nach gegenwärtigem Planungsstand 32 bis 40 Wohnungen soll für den eigenen Mietwohnungsbestand der NEUWOGES vorgenommen werden. Errichtet werden überwiegend 2- bis 4-Raum-Wohnungen, deren Größe teilweise eine Sozialwohnungsförderung ermöglichen sollte.

Die Gedenkstätte bleibt, wie bisher auch vorgesehen, erhalten. Die umgrenzende Bebauung erfolgt, insbesondere auf der Ostseite, weniger dicht als im vorherigen Bebauungskonzept.

Aktueller Stand:

Der Status des Gesamtprojektes wurde durch den NEUWOGES-Geschäftsführer, Herrn Wendelstorf, am 25.08.2020 in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses vorgestellt. Neben dem Hotel sollen nunmehr 40 bis 50 barrierefreie Wohnungen in mehrgeschossiger Bauweise entstehen. Die vorhandene Gedenkstätte für den Standort der ehemaligen Synagoge wird in der Planung beachtet. Für die Wohnbebauung und das Hotel sind jeweils selbstständige Gebäude zu errichten, jedoch sollen sie eine gemeinsame Tiefgarage erhalten. Als Grundlage der Planung liegen für das Hotel und die Wohnbebauung bereits detaillierte Studien und Vorplanungen vor.

Für das Wohnquartier Markgrafenhof liegt ein grober Zeitplan bis zur Fertigstellung vor (Zuschlagserteilung Planer: Ende 04/2021; Baugenehmigungsantrag: 01/2022; Baustart: Herbst 2022; Fertigstellung: Frühjahr 2024). Bezüglich des Hotelquartiers Markgrafenhof wies Herr Wendelstorf am 25.08.2020 darauf hin, dass das Hotelprojekt anders als bis dato vorgesehen, in dem aktuellen Projektstatus veräußert werden soll.

Das zu vermarktende Projekt befindet sich in der Leistungsphase nach HOAI 2./3

(Vorplanung/Entwurfsplanung). Es soll folgende Kapazitäten aufweisen:

- ca. 100 bis max. 120 Hotelzimmer in 4 Kategorien
- Frühstücks- und Stadrestaurant mit ca. 84 Plätzen
- Rezeption/Lobby mit Hotelbar
- Tagungs-/Bankettbereich für max. 200/240 Personen mit variablen Raumeinteilungen
- Hauseigener SPA-Bereich mit Sauna, Dampfbad, Ruheraum, kleinem Fitnessbereich
- Tiefgarage mit Stellplätzen für Hotelgäste

Die Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH als Grundstückseigentümerin ist aktuell mit der Suche nach Investoren und einem Betreiber befasst. Im September 2020 wurde der vertraglich gebundene Projektentwickler des Hotelprojektes mit der Akquise interessierter Investoren und Betreiber beauftragt. Die Erstsondierung des Marktes machte eine Corona bedingte Zurückhaltung bei den potenziellen Vertragspartnern deutlich. Investoren und Projektentwickler stehen momentan vor großen Herausforderungen bei der Finanzierung derartiger Projekte, da die Banken bei diesem Marktsegment sehr zurückhaltend agieren. Neben Absagen gibt es lose Interessenbekundungen, die sich aufgrund der wirtschaftlichen Schwierigkeiten in der Corona-Krise in der Hotelbranche aber aktuell nur schwierig vertiefen lassen. Zumeist wurde aufgrund der bestehenden Unsicherheiten der Branche eine abwartende Haltung gegenüber dem Vorhaben gezeigt, sodass interessierte Hotelgesellschaften um eine zeitliche Verschiebung konkreter Verhandlungen zur Fixierung eines Letter of Intents (LOI) beziehungsweise eines Pachtvertrages bis Mitte 2021 bitten. Der aufgerufene Preis der NEUWOGES wurde von den angesprochenen Projektentwicklern und Hotelinvestoren größtenteils als zu hoch eingestuft, sodass eine neue Kostenkalkulation erforderlich ist.

Im Jahr 2020 wurde das Projekt 20 potenziellen Investoren vorgestellt. Hieraus signalisierten 9 Unternehmen Interesse, sodass weiterführende Informationen versandt worden sind. Weitere Kontakte wurden seither genutzt und hergestellt.

Ebenfalls bedient sich die NEUWOGES des Netzwerkes von INVEST IN MV, der Wirtschaftsförderungseinrichtung des Landes. Gemeinsam sollen Erstansprachen von möglichen Betreibern vorgenommen werden, mit denen INVEST IN MV aus vorherigen Projekten im engen Austausch steht.

Stand im Rahmenplan- und Bebauungsplanverfahren:

Der Fachbereich 2 der Stadtverwaltung Neubrandenburg ist aktuell im Zuge des Rahmenplan- und Bebauungsplanverfahrens mit der Schaffung des Bau- und Sanierungsrechtes befasst.

Der Abwägungs- und Feststellungsbeschluss für den städtebaulichen Rahmenplan Innenstadt, 1. Änderung der 3. Fortschreibung wurde durch die Stadtvertretung am 10.12.2020 gefasst. Nach der Beschlussfassung ist der Plan mit der Bekanntmachung im Stadtanzeiger am 23.12.2020 in Kraft getreten. Damit sind sowohl das Hotelprojekt als auch die Wohnbebauung sanierungsrechtlich grundsätzlich genehmigungsfähig.

Das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 108 „Am Bahnhofstor“ befindet sich in der ersten Entwurfsphase.

Folgende Verfahrensschritte sind bereits bearbeitet worden:

- Aufstellungsbeschluss: 08.07.2010
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses: 28.07.2010
- Planungsanzeige gemäß § 17 Abs.1 LPlG M-V: 05.04.2012
- Geänderter Aufstellungsbeschluss (Ergänzung der „Hotelnutzung“): 31.03.2016
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses: 18.05.2016
- Planungsanzeige gemäß § 17 Abs.1 LPlG M-V: 31.08.2016

- Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB: 01.09.2016 - 15.09.2016
- Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB: 01.09.2016
- Beteiligung der Behörden/TÖB gemäß § 4 Abs. 1 BauGB: 01.09.2016-15.09.2016

Derzeit werden die folgenden erforderlichen Gutachten bearbeitet:

- Artenschutzfachbeitrag
- Verkehrsgutachten
- Lärmschutzgutachten

Im nächsten Schritt wird ein Entwurf erarbeitet, der die eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf, die Ergebnisse der Gutachten und die Übereinstimmung mit der neuen Fassung des Rahmenplanes berücksichtigen soll. Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wird voraussichtlich bis September 2021 erfolgen.

Klimarelevanz:

Auswirkungen auf den
Klimaschutz

ja, positiv*

ja, negativ*

nein

*Erläuterung: