

Dr. Sybille Bachmann (für die Fraktion Rostocker Bund)

Quartiersexposé Warnow-Quartier

Geplante Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Zuständigkeit
29.09.2021	Bürgerschaft	Kenntnisnahme

Anliegen:
Quartiersexposé Warnow-Quartier

Zur Beschlussvorlage BV 2021/BV/2395 *Quartiersexposé Warnow-Quartier* bitten wir um die Beantwortung der nachfolgenden Fragen:

Zu Punkt 1:

„Das Quartiersexposé mit Stand vom 19.07.2021 mit seinen städtebaulichen Zielen zur Entwicklung des Warnow-Quartiers wird als Zielstellung für den Rahmenplan bestätigt“.

Mit Datum 6. März 2020 hat die RGS ein „Rahmenkonzept Modellvorhaben Warnow-Quartier“ (22 S.) vorgelegt. Dem Konzept waren die folgenden Anlagen beigefügt:

- 1- Erschließung Warnow-Quartier / Erschließungskonzept von WASTRA-PLAN (30 S.)
- 2- Mehrgenerationenhaus / Funktionsstudie von cubus architekten (18 S.)
- 3- Neubau Theaterwerkstätten / Funktionsstudie von milatz.schmidt architekten (57 S.)
- 4- Indikatoren zur Evaluierung der Projektziele (4 S.).

Dieses *Rahmenkonzept* mit Anlagen wurde am 12. August 2020 unverändert beschlossen (2020/AN/1049). Ein Jahr später soll die Bürgerschaft ein *Quartiersexposé* vom 19. Juli 2021 beschließen „als Zielstellung für den Rahmenplan“.

- 1. Aus welchem Grund wurde nach dem Beschluss des *Rahmenkonzepts* durch die Bürgerschaft ein neues *Exposé* für das Warnow-Quartier in Auftrag gegeben?**
- 2. Durch wen erfolgte wann die Beauftragung des *Exposés*, auf welcher Beschlussgrundlage und in welcher (Vertrags-)Form?**
- 3. Welche konkreten Unterschiede gibt es zwischen dem 2020 beschlossenen *Rahmenkonzept* und dem nun vorgelegten *Exposé*?**
- 4. Womit sind die Änderungen begründet?**
- 5. Liegt von allen Beteiligten die Zustimmung zu den Änderungen vor? Falls nicht: Welche Änderungen sind aus welchem Grund umstritten?**

Bereits auf den ersten Blick ist Folgendes erkennbar: Im Vergleich zum *Rahmenkonzept* vom März 2020 wurden den kommunalen Projekten Theaterwerkstatt und Kombi-Einrichtung Kita/ Seniorenheim im *Exposé* vom Juli 2021 neue Baufelder zugeordnet. Die ursprünglich vorgesehenen Baufelder sind nun als BUGA-Parkplätze ausgewiesen.

- 6. Aus welchem Grunde wurde der zeitweiligen Nutzung von Grundstücken als Parkflächen für 6 Monate der Vorrang vor einer auf Nachhaltigkeit orientierten Stadtentwicklungsplanung gegeben?**

Das Exposé enthält ein Umweltbildungszentrum, das bis zur BUGA fertiggestellt werden soll.

7. **Wie sieht das Finanzierungskonzept des Umweltbildungszentrums aus?**
8. **Wer soll das Umweltbildungszentrum betreiben?**
9. **In welchem Rahmen soll die Vergabe von Grundstück und Betreuung erfolgen?**

Zu Punkt 2:

„Der Bebauungsplan Nr. 13.MU.204 >WarnowQuartier, Dierkower Damm< wird auf Grundlage des Quartiersexposés parallel zur Erstellung des Rahmenplans entwickelt; der Vorentwurf mit Stand vom 09.07.2021 (Anlage 2) wird zur Kenntnis genommen.“

In der Regel wird aus einem *Rahmenkonzept/Exposé* ein *Rahmenplan* entwickelt, aus dem dann ein B-Plan entsteht. Seit 2020 gibt es ein *Rahmenkonzept* und inzwischen einen B-Plan-Vorentwurf.

10. **Aus welchem Grund ist ein *Rahmenplan* zu erarbeiten, wenn parallel der B-Plan bereits erstellt wird und für diesen ein Vorentwurf existiert?**
11. **Verursacht das Vorgehen nicht unnötige Planungskosten?**
12. **Wie lauten die Stellungnahmen der Fachämter zum Vorentwurf des B-Plans?**

Die Erarbeitung eines rechtswirksamen B-Plans scheitert derzeit vor allem daran, dass sich die Stadtverwaltung - trotz jahrelanger Vorbereitung - bisher nicht zum Kauf des Veolia-Grundstücks durchgerungen hat.

13. **Worin liegt der Sinn einer Beschlussfassung des *Quartiersexposés* vor dem Erwerb des Grundstücks durch die Kommune oder einen Dritten, der die Pläne der Stadt billigt?**
14. **Wer trägt aus diesem Vorgehen zu erwartende Umplanungskosten?**
15. **Was unternimmt die Stadtverwaltung, um den dringend benötigten B-Plan ohne Einschränkungen rechtssicher gestalten zu können?**
16. **In welchem Zeitraum ist mit der abschließenden Klärung der Grundstücksfrage zu rechnen?**

Zu Punkt 3:

„Die Grundstücke werden im Rahmen einer Konzeptvergabe an Investoren vergeben.“

Vorgesehen ist eine überwiegende Veräußerung von Grundstücken anstelle der Vergabe von Erbbaurechten. Dies widerspricht dem Bürgerschaftsbeschluss 2018/AN/4078.

Insbesondere „BUGA-relevante“ Grundstücke sollen veräußert werden.

Die Vergabe von Erbbaurechten sei eine risikofolle und einschränkende Variante, nur ein Verkauf sichere die Fertigstellung der Gebäude bis zur BUGA.

17. **Womit werden die plakativ benannten Nachteile einer Erbbaurechtsvergabe konkret belegt?**
18. **Womit ließen sich die Argumente vieler anderer Städte, die ebenfalls dem Erbbaurecht Vorrang vor dem Verkauf geben, widerlegen?**
19. **Aus welchem Grund sollen insbesondere Filetgrundstücke der Kommune an Private veräußert und nicht für künftige Generationen gesichert werden?**
20. **Aus welchem Grund verzögert ein Erbbaurecht den Hochbau? Welche konkreten Belege gibt es hierfür?**
21. **Auf welche Weise könnte einer eventuellen Bauverzögerung aufgrund der Vergabe von Erbbaurechten entgegengewirkt werden?**

Zu Punkt 4:

„Es wird eine Jury ... gebildet, die das Modellvorhaben im WarnowQuartier und die Konzeptvergabe steuert und begleitet.“

22. Welche Steuerungsaufgaben und Steuerungsbefugnisse soll die Jury durch wen erhalten?

Zu Punkt 5:

„Der erste Bauabschnitt wird zur BUGA 2025 realisiert.“

Das Warnow-Quartier hat keinen direkten Bezug zur BUGA, es ist ein eigenständiges, vom Bund gefördertes Projekt der Stadtentwicklung. Für die BUGA wären erste umgesetzte Vorhaben zwar ein *Nice-to-have* (Schön-zu-haben), aber kein *Must-have*, d.h. nicht zwingend erforderlich.

23. Aus welchem Grund soll der erste Bauabschnitt umgesetzt sein?

24. Wie ist das ohne Qualitätseinbußen oder Kostensteigerung aufgrund von Zeitdruck umsetzbar?

25. Aus welchem Grund sollen Theaterwerkstatt und Kita-Seniorenheim-Kombi bereits bis 04/2025 fertiggestellt werden, obwohl alle Planungen von 2026 ausgehen und es sich um keine BUGA-relevanten Bauten handelt? Wie wird abgesichert, dass bei dieser Zielstellung der Wirtschaftsplan des KOE geändert und genehmigt wird sowie andere mittelfristig geplante Vorhaben nicht zurückgestellt werden?

26. Bedarf es aufgrund der mit dem vorgelegten Exposé erfolgten Umplanungen eines erneuten Erschließungskonzeptes oder kann das bereits vorliegende und finanzierte Konzept von WASTRA-PLAN genutzt werden?

27. Wer übernimmt die Erschließung des Warnow-Quartiers und wann beginnt diese? Wie sollen die Zeitpläne erreicht bzw. Rückständen aufgeholt werden?

Nimmt man die Zeitschiene zum Warnow-Quartier vom 24. Juni 2020 (*Zwischenbericht Amtsleiterrunde*) als Grundlage gibt es planungsseitig bereits erhebliche Verzögerungen:

- Termin Beschluss Masterplan: September 2020
- Termin Beschluss Gestaltungshandbuch: Dezember 2020
- Termin Beschluss zur Anhandgabe* der Grundstücke an Investoren: Mai 2021
- Termin Satzungsbeschluss B-Plan: August 2021
- Termin Spatenstiche der Investoren: ab Juli 2022.

(* Bei der Anhandgabe erhält ein Investor nach der Auswahlentscheidung Zeit, notwendige Details zur Bebaubarkeit und Finanzierung seines Vorhabens vor Abschluss des Kauf-/Erbbaurechtsvertrages zu klären. Die Kommune gibt dem Interessenten die Gewähr, das Grundstück innerhalb des Anhandgabezeitraums keinem anderen Interessenten anzubieten.)

28. Auf welche Weise soll die Verzögerung von ca. 1 Jahr aufgeholt werden?

Zu bisherigen Umplanungen:

Das *Rahmenkonzept* der RGS vom März 2020 wurde ab April/Mai 2020 umgeplant, laut der Präsentationen im BUGA-Ausschuss durch die Hanse- und Universitätsstadt Rostock *in Zusammenarbeit mit* Machleidt & SINAI, diese wiederum beraten durch p.a. performative architektur und SHP Ingenieure. Eine Beauftragung durch die Bürgerschaft lag nach Kenntnis der Fraktion nicht vor.

29. Auf welcher Rechtsgrundlage erfolgte die Beauftragung für Planungs- und Beratungsleistungen?

30. Wer haftet für eventuelle Planungsfehler (Genehmigungsfähigkeit), wenn es keine Vergabe der Planungsleistung gab?

gez. Dr. Sybille Bachmann
Fraktionsvorsitzende

Anlagen
Keine