

**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