

## Auszug aus dem Fragenkatalog besorgter Bürger

Fragen der Bürger	Antworten aus dem Rathaus	Meine Anmerkung dazu
<p>Ist der Verwaltung bekannt, dass gegen den Investor Sybac Solar straf- und zollrechtliche Ermittlungen geführt werden und was Gegenstand der Ermittlungsverfahren ist?</p>	<p>Es ist bekannt, dass es Ermittlungen gab vor Inbetriebnahme eines Solarparks bei Gisselberg. Die Firma hat dazu im Oktober 2020 gegenüber der Stadt Stellung genommen. Bereits mit Urteil vom Juli 2020 wurden die Vorwürfe durch den Generalgerichtshof Luxemburg als rechtswidrig befunden.</p>	<p>Die Antwort zu ist schlicht falsch! Einen Generalgerichtshof Luxemburg gibt es gar nicht! Sollte man hier den EuGH meinen, so hat es im Juli 2020 nach meinen Recherchen kein Urteil Sybac Solar betreffend gegeben. Es gibt auch überhaupt keine verfahrensrechtliche Zuständigkeit des EuGHs für ein derartiges Verfahren! Was immer Ihnen der Investor erzählt hat, wenn Sie das glauben, darf das nicht zu unserem Problem werden!</p>
<p>Gibt es schriftliche Referenzen, die die Befähigung des Investors, solch ein Hotelprojekt umzusetzen belegen? Hat der Investor überhaupt schon einmal ein vergleichbares Projekt in die Tat umgesetzt (außer deren Solarparks)?</p>	<p>Die Sybac ist Projektentwickler und Investor, kein Betreiber von z.B. Hotelanlagen. Acht bis zehn weitere Projekte laufen parallel, u.a. wie folgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ein Bauantrag für eine Jugendherberge mit 200 Einheiten in Bernkastel-Kues ist gestellt und die ersten Bauarbeiten haben begonnen.</li> <li>• Der Startschuss für ein großes Projekt in Bedburg ist gefallen. Auf einem ehemaligen Zuckerfabrik-Gelände entsteht ein Stadtteil für bis zu 3.000 Menschen mit Wohnraum, Gewerbe etc. in mehreren Bauabschnitten. Hier wurde bereits ein B-Plan verabschiedet und ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Die ersten Bauanträge sind gestellt, und die Kampfmittelsondierungsarbeiten haben bereits begonnen.</li> <li>• Bauanträge für ein größeres Wohnbauprojekt bei Koblenz sind gestellt, Abrissarbeiten haben begonnen.</li> <li>• Ein Bauantrag für ein 104 Zimmer-Hotelprojekt an der Mosel ist in Vorbereitung.</li> </ul>	<p>Die Tatsache, dass acht bis zehn Projekte mit einem Auftragsvolumen von fast einer halben Milliarde Euro parallel laufen stimmt mich eher skeptisch und stellt keinerlei Referenz dar.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• In Bernkastel-Kues haben nach mir vorliegenden Informationen aus dem Ort noch <b>keine Bauarbeiten begonnen!</b></li> <li>• Bevor in Bedburg überhaupt Bauarbeiten beginnen können, muss dort erst einmal geklärt werden, wie ca. 430.000m<sup>3</sup> (!) breite Rübenerde vom Zuckerfabrikgelände entfernt werden können. Lt. Aussage der Grünen in Bedburg, liegen <b>hier noch nicht einmal entsprechende Genehmigungen vor</b>. Entgegenlautende, von der Sybac mit initiierte, Pressemitteilungen über einen begonnen Erdaushub bestreite ich hiermit wissentlich!</li> <li>• Nach mir verlässlich aus dem Ort erteilten Informationen, haben in Koblenz (Ochtendung) <b>noch keine Abrissarbeiten begonnen</b>.</li> <li>• Nach einem aktuellen Zeitungsartikel ist es <b>um das City-Hotel in Wittlich ruhig geworden</b>. Bevor dort gebaut werden kann, muss wohl auch die Jugendherberge erstmal ausziehen.</li> </ul> <p><b>Was sind das für Referenzenobjekte?</b> Warum glaubt unser Bürgermeister alles und überprüft die Aussagen der Sybac nicht?</p>

<p>Aus welchem Grund sollen acht (!) Wohnungen für Betriebsangehörige gebaut werden? Es ist kaum vorstellbar, dass es so viele Führungskräfte im Hotelbetrieb gibt, denen man eine Wohnung (nicht: Zimmer!) stellt.</p>	<p>Überlegungen dazu stehen an, weil es einfach von den Hotelbetreibern gefordert wird. Zum einen gibt es in der Regel einen Hoteldirektor, einen Resort Manager, Hoteleigner usw. Die Hotels versuchen immer mehr, ihr Führungspersonal in den Resorts unterzubringen. Festgesetzt ist im B-Plan nicht die Anzahl derartiger Wohnungen. Die Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind auf maximal 20 % der tatsächlich realisierten Geschossflächen im SO-1 (Hotelgebäude) begrenzt. Unabhängig davon sind maximal 20 Wohnungen in den Bauflächen des Sondergebietes SO-2b und 2c zulässig.</p>	<p>Ich habe auch hier den Eindruck, dass die Sybac unseren Stadtvertretern und Herrn Kliewe „einen Bären aufbindet“. Warum sollte der Investor derart unwahrscheinlichen Forderungen eines gar nicht vorhandenen Betreibers nachgehen?</p> <p>Die 20 Wohnungen, die dann verkauft werden können, machen da schon eher einen Sinn. Bei einer solchen Verkaufsaktion erscheinen 4 Mio. Euro durchaus erzielbar. Wenn dann noch große Summen weiterer Subventionen hinzukommen, wird das Risiko des Investors immer kleiner und das der Stadt immer größer.</p>
<p>Was ist unter "Servicewohnungen" zu verstehen? Angeblich sollen keine Eigentumswohnungen geplant sein. Wozu braucht ein Hotel dann zusätzliche Wohnungen? Soll hier eine zusätzliche Rendite durch die Hintertür durch den Verkauf dieser Wohnungen generiert werden?</p>	<p>Die Festsetzung 1.1.1.2 wurde im geänderten Entwurf des B-Planes präzisiert: Dauergäste/Service-Wohnen. Das Hotel darf über maximal 280 Betten einschließlich Service-Wohnen verfügen. Mit dem Service-Wohnen wird Gästen (Dauergästen) im Beherbergungsbetrieb auch ein längerer Aufenthalt ermöglicht, der über eine übliche Urlaubsdauer und saisonale Aufenthalte hinausgehen kann. Das sind sogenannte Long Stage Wohnungen. Dieser Markt wächst sehr stark und wird auch immer mehr von Hotelgesellschaften gefordert. Dieses Angebot ist nach den Festsetzungen im B-Plan unter 1.1.1.2. nur im Hotelgebäude vorgesehen. Maximal 20 Wohnungen sind in den Bauflächen des Sondergebietes SO-2b und 2c zulässig. Ob es sich hierbei um Miet- oder Eigentumswohnungen handelt, regelt der B-Plan nicht. Eigentumsverhältnisse werden nicht auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt.</p>	<p>Das ist dann ja das, was der Hamburger Sänger Udo Lindenberg seit Jahren im Atlantikhotel macht. Er möchte es eben luxuriös und bequem. Ich kann mir nicht vorstellen, dass dieses Angebot auch nur einen Ueckermünder Bürger interessiert, es wird wohl auch kaum bezahlbar sein. Und der, der es bezahlen könnte, will wohl nicht in Ueckermünde wohnen. Das passt alles nicht zusammen und nicht zum sanften Tourismus!</p> <p>Der B-Plan regelt tatsächlich nicht, was für Wohnungen es am Ende werden. Wir müssen uns von diesem Investor überraschen lassen.</p>

<p>Warum sollen auf der für touristische Nutzung vorgesehenen Fläche überhaupt Dauerwohnungen entstehen?</p>	<p>Aus Sicherheitsgründen und um die Anlage ganzjährig belebt zu haben.</p>	<p>Schon wieder so eine fadenscheinige Begründung.</p>
<p>Wie groß soll das Schwimmbad werden? Gibt es entsprechende Vorgaben? Oder wird es nur ein „Planschbecken“ für den hotelinternen SPA-Bereich? Warum ist man hier gegenüber den Bürgern von Ueckermünde, die ernsthaft an ein öffentliches Schwimmbad glauben, nicht transparent und ehrlich?</p>	<p>Hier wird kein Schwimmbad gebaut, sondern ein Hotel mit Wellnessbereich. Dazu gehören eine Saunalandschaft mit verschiedenen Saunen, Kosmetikräume, Behandlungsräume und ein Nassbereich mit Schwimmbecken. Dieser Wellnessbereich soll für die Allgemeinheit zugänglich sein, dazu gibt es jedoch zurzeit noch keine vertraglichen Regelungen.</p> <p>Ein öffentliches Schwimmbad war nie Gegenstand der Planung und wurde so auch nicht öffentlich kommuniziert. Es wurde gesprochen von einem Hotel mit einem öffentlich zugänglichen Schwimmbereich.</p> <p>Das Schwimmbecken wird wohl eine Länge von 15 bis 20 Meter haben, zusätzlich dann natürlich die verschiedenen Tauchbecken usw.</p> <p>Eine Stadt kann einem Investor nicht vorschreiben, was er mit seinen Mitteln zu bauen hat.</p>	<p>Auch hier hat die Stadt keinen wirklichen Einfluss auf das Vorhaben des Investors. Er kann ein Schwimmbad bauen, muss es aber nicht. Es ist seine Entscheidung und ich bin mir sehr sicher, dass er sich dabei nicht für die Belange der Ueckermünder Bürger interessiert.</p>
<p>Gibt es Berechnungen für die Strandauslastung bei deutlich über 500 zusätzlich zu erwartenden Strandbesuchern?</p>	<p>Es gibt keine belastbaren Berechnungen zur Auslastung des Strandes. Nach den Erfahrungen vergangener Jahre gibt es im Hochsommer selbstverständlich Tage, an denen der Badestrand in Ueckermünde voll belegt ist.</p> <p>Nach Einschätzung und Statistikauswertung des langjährigen Schwimmeisters Ulf Albrecht sind an richtigen Spitzentagen bis zu 7.500 Menschen am Strand, zu DDR-Zeiten waren es noch mehr. 500 Personen zusätzlich verträgt der Strand damit auch an solchen Tagen. Auch an solchen vollen Tagen ist es am Strand übrigens immer noch möglich, die beiden Volleyballanlagen zu nutzen.</p> <p>In den Jahren 2021 und 2022 werden im Zuge der Strandpflege außerdem etwa 5.000 m<sup>2</sup> Sandfläche als Badestrand wieder nutzbar gemacht.</p>	<p>Die Ueckermünder wissen, wie voll der Strand jetzt schon an heißen Tagen ist. Es kann nicht das Ziel sein, noch mehr Badegäste anzulocken, auch das widerspricht dem sanften Tourismus und schadet am Ende unserer ganzen Region.</p> <p>Ueckermünde steht (noch) keine Bettenburg!</p>

<p>Sind für den Verkehrszufluss Ausweichbuchten geplant, damit im Falle eines zu erwartenden Rückstaus eine Zufahrt zur Lagunenstadt möglich ist? Wie ist die Erreichbarkeit des Strandes etc. für Notarzt- und Feuerwehrfahrzeuge bei dem zu erwartenden Ankunftsstau gewährleistet?</p>	<p>Bisher gab es meist Rückstau nur durch den Anreiseverkehr zur Lagunenstadt und die ungünstig gelegene Schranke. Ob und inwieweit auch Ausweichbuchten oder andere Maßnahmen vorzusehen sind, ergibt sich aus der konkreten Objektplanung zur verkehrstechnischen Neuordnung zur Erschließung touristischer Einrichtungen am Haffbad Ueckermünde. Hier ist vorgesehen, einen Kreisverkehrsplatz zu errichten.</p> <p>Die Erreichbarkeit des Strandes durch Notarzt- und Feuerwehrfahrzeuge muss ohnehin immer gewährleistet sein, für den fließenden Verkehr regelt dazu u.a. die Straßenverkehrs-Ordnung das Verhalten der Verkehrsteilnehmer.</p>	<p>Auch hier kennt der Ueckermünder Bürger die Verkehrssituation am Strand in den Sommermonaten. Sie ist chaotisch. Tatsächlich staut sich der Verkehr oft über viele Meter bis in die Haffstraße hinein. Die Straße hat dort eine Breite von 5.50m. Wenn also ein Fahrzeug mit Bootstrailer einem Bus mit einer Breite von 2,50 entgegenkommt, wird es schon äußerst eng. Ich glaube kaum, dass ein Kreislauf die Probleme löst und ich weiß auch nicht, wo Ausweichbuchten Platz finden sollten. Ich stelle das gesamte Verkehrskonzept in Frage.</p>
<p>Welche konkreten Maßnahmen werden getroffen, um eine ausreichende Wasserversorgung, die im letzten Sommer zusammengebrochen ist, sicherzustellen?</p>	<p>Der Bedarf ist dem Wasserversorger bekannt und wird bis zur Fertigstellung des Hotels bereitgestellt werden können. Die Stadt Seebad Ueckermünde ist Verbandsmitglied im Wasser- und Abwasserverband Ueckermünde und wird das Thema intensiv begleiten.</p>	<p>Hat die GKU dazu überhaupt schon Stellung bezogen? Wie genau hat die GKU denn geplant, die Wassermehrversorgung sicherzustellen? Doch nicht, indem sie Berndshof abkoppeln, das reicht doch eher nur die bisherigen Fehlmengen auszugleichen.</p>
<p>Gibt es überhaupt schon einen ernsthaften Betreiber für das Hotelresort?</p>	<p>Die Gespräche werden vom Investor geführt, nicht von der Stadt. Die Sybac betreibt keine Hotels. Es gibt ernsthafte Interessenten für den Betrieb des Hotelresorts. Hierzu laufen Gespräche zwischen Investor und möglichen Betreibern. Ohne, dass Planrecht (Satzungsbeschluss B-Plan) da ist, wird kein Betreiber schon einen Pachtvertrag unterzeichnen.</p>	<p>Wie wir gerade gehört haben, steht immer noch kein Betreiber fest. Angeblich, weil zu viele Betreiber Interesse zeigen und man sich nicht mehr entscheiden kann 😊 So, wie in einem Kommentar einer Bürgerin zu lesen ist: Wäre das Interesse wirklich so groß, dann hätte man ja auch eine Art Ausschreibung machen können und der beste erhält den Zuschlag.</p>
<p>Wo werden zukünftig die Gewerbesteuern erhoben bzw. erwartet die Stadt Ueckermünde die entsprechenden Gewerbesteuern von dem Investor bzw. dem Betreiber?</p>	<p>Die Projektgesellschaft SRU Ueckermünde GmbH &amp; Co. KG mitzeitigem Sitz in 56751 Polch soll nach Ueckermünde verlegt werden und soll auch Inhaber der Hotelanlage bleiben. Das gleiche gilt für den Hotelbetrieb. Ob und inwieweit Gewerbesteuer des Hotelbetreibers durch z.B. Abführungsverträge o.ä. gemindert werden kann, kann derzeit nicht gesagt werden. Im Übrigen können steuerrechtliche Fragen nicht durch die Stadt beeinflusst werden. Die Stadt hat nur die Möglichkeit, einen Hebesatz u.a. für Gewerbesteuer festzulegen.</p>	<p>Ich wage zu bezweifeln, dass die Firma den Sitz nach Ueckermünde verlegen wird. In der Tat hat Ueckermünde nur die Möglichkeit die Höhe des Hebesatzes festzulegen und der ist mit 400% im Gegensatz zu anderen Gemeinden sehr hoch und macht Ueckermünde damit als Standort unattraktiv. Warum sollte die SRU sich also für einen Sitz in diesem Ort entscheiden? Darüber hinaus müsste das Unternehmen erst einmal Gewinne generieren und es stellt sich die Frage, ob dies überhaupt möglich ist bzw. ob diese Absicht überhaupt besteht.</p>

<p>Werden in das reine Investorenprojekt Steuergelder in Form von Fördermitteln gepumpt werden?</p>	<p>Das Land hat eine Förderung in Aussicht gestellt, die nach Satzungsbeschluss durch den Investor beantragt werden soll.</p>	<p>Das ist ja schön, dann kann sich der Steuerzahler ja sicherlich mit einigen Millionen Euro an diesem Leuchtturm-Projekt beteiligen und der Investor deutlich entspannter mit der Umsetzung umgehen.</p>
<p>Trifft es zu, dass ein Nichtverkauf der für das Hotel vorgesehenen Fläche die Stadt Ueckermünde in ernste haushaltsrechtliche Schwierigkeiten bringt, weil der erwartete Kaufpreis schon in die Haushaltsplanung eingeflossen ist?</p>	<p>Der Verkaufserlös war auch schon 2020 Gegenstand des Haushaltsplanes der Stadt. Da der Grundstücksverkauf noch nicht zustande kam, ist die Einzahlung nun im Haushaltsplan 2021 vorgesehen. Auch wenn der Verkauf der Flächen für die Umsetzung des Hotelbauvorhaben 2021 nicht erfolgen würde, schließt der Ergebnishaushalt laut Planung mit einem Überschuss von 367.400 Euro ab. Am Saldo der laufenden Ein- und Auszahlungen zum 31. Dezember 2021 ändert sich nichts, da der Verkaufserlös in den investiven Haushalt fließen würde. Kommt diese Einzahlung nicht in diesem Jahr, gibt es laut Plan ein Defizit. Erfahrungsgemäß kommt es durch Verschiebung von Baumaßnahmen innerhalb eines Planjahres aber auch zu möglichen Minderungen auf der Auszahlungsseite im investiven Bereich oder zu Mehreinzahlungen durch nicht geplante unvorhergesehene Vorgänge. „Ernste haushaltsrechtliche Schwierigkeiten“ sind nach heutigem Stand insoweit nicht zu befürchten.</p>	<p>Es freut mich sehr, zu hören, dass keine ernsten Schwierigkeiten zu erwarten sind, wenn das Hotel nicht gebaut wird. Umso wichtiger ist es, dass die Stadt dieses Projekt kritisch betrachtet. Lieber warten wir auf einen vertrauenswürdigen Investor, der ein kleineres Hotel baut, so, wie es mal vorgesehen war. Wenn wir dann die Ueckermünder Infrastruktur weiter ausgebaut haben (Strände/ Altstadt/ saisonverlängernde Maßnahmen) können wir ja noch weitere Hotels ansiedeln.</p>

<p>Jeder Bauherr eines Einfamilienhauses bekommt hier im Einzelnen vorgeschrieben, wie sein Haus zu errichten ist (Farbe der Dachziegel eingeschlossen). Warum lässt die Stadt Ueckermünde bei so einem gigantischen Projekt dann dem Bauherrn quasi völlig freie und unkontrollierte Hand?</p>	<p>Das Vorhaben wird in Abstimmung des Investors und dessen Planer mit der Stadt geplant und realisiert. Aus Sicht der Stadt als Träger der Planungshoheit geht es bei der vorliegenden Bauleitplanung vorrangig darum, Baurecht für das Vorhaben zu schaffen, ohne zu enge Vorgaben zu treffen. Im Interesse des Investors ist es, mit einer attraktiven Gestaltung dafür zu sorgen, dass sich Gäste in den Anlagen wohl fühlen und diese gerne annehmen. Örtliche Bauvorschriften sind im B-Plan nicht enthalten. Gestalterische Festsetzungen ergeben sich jedoch z.B. aus der Vermeidungsmaßnahme 4 (Dächer der Gebäude im SO-2a sind extensiv mit Sedum-Arten zu begrünen) und aus den Festsetzungen zu den Geschossen im SO-1 und SO-2 sowie zur Firsthöhe im SO-1.</p> <p>Im Übrigen bestehen örtliche Bauvorschriften in Ueckermünde sonst nur in der Altstadt (Gestaltungssatzung) und in einigen ausgewählten B-Plan-Gebieten.</p> <p>Im B-Plan-Verfahren hat der Investor Bebauungsideen vorgestellt. Dazu können sich Änderungen in der weiteren Planungsphase, konkret auch in der Objektplanung, ergeben. Insoweit kann nicht mit Sicherheit gesagt werden, dass der vorliegende Vorschlag gestalterisch so umgesetzt wird. Ein weiterer Einfluss der Stadt auf Gestaltung, Farbe und Struktur der Bebauungen ist nicht geregelt.</p>	<p>Fazit: Wir haben kaum Einfluss auf die optische Gestaltung und müssen uns überraschen lassen, was später an dieser für Ueckermünde so wichtigen Stelle steht.</p>
<p>Ist geregelt, und wenn ja wie, dass das Grundstück an die Stadt Seebad Ueckermünde zurückübertragen wird, sofern der B-Plan nicht umgesetzt wird und kein Hotel gebaut wird? Sofern eine Rückübertragung des Grundstücks an die Stadt Ueckermünde nicht geregelt ist – welche Möglichkeiten des Zugriffs hat die Stadt dann hinsichtlich einer</p>	<p>Es wird eine Rückfallklausel im Grundstückskaufvertrag geben für den Fall, dass keine Bebauung erfolgt, wie bei allen Grundstücksverkäufen der Stadt an Dritte.</p>	<p>Es wäre schön, wenn der interessierte Bürger ebenfalls Einsicht in den Kaufvertrag erhalten könnte.</p>

<p>Wurde die Liquidität der Sybac überprüft? Wurden oder werden Bankbürgschaften als Sicherheit eingeholt?</p>	<p>Die Liquidität des Investors wurde überprüft, zuletzt im Februar 2021. Die Einholung einer Bankbürgschaft für das gesamte Bauvorhaben ist in Ermangelung einer Rechtsgrundlage nicht vorgesehen. Jedoch ist im Zusammenhang mit dem Abschluss des städtebaulichen Vertrages zu prüfen, ob und inwiefern für bestimmte Maßnahmen, z.B. naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen, Sicherheiten einzuholen sind. Garantien, dass dieses Projekt tatsächlich umgesetzt wird, kann niemand geben. Dies ist naturgemäß bei anderen Vorhaben, für die (bauliche) Rahmenbedingungen durch Bauleitplanung geschaffen werden, im Übrigen nie der Fall.</p>	<p>Fazit: auch hier gibt es keine Sicherheit. Für ein kleineres Projekt könnte man das hinnehmen, bei dieser Größenordnung ist das Risiko für Ueckermünde aus meiner Sicht viel zu hoch.</p>
<p>Wird der turmartige Gebäudeteil sicher der Öffentlichkeit zugänglich sein? Wenn ja, in welcher sicheren Größenordnung?</p>	<p>Die konkrete Nutzung des turmartigen Gebäudeteiles im Bereich des SO-1 ist auf der Ebene des Bebauungsplanes noch nicht festgeschrieben.</p>	<p>Es ist also eher unwahrscheinlich, dass die Öffentlichkeit Zugang hat, nicht wahr?</p>
<p>Ist es richtig, dass mit einer Bettenzahl von insgesamt bis zu 500 Betten zu rechnen ist? Wenn nein, wie viele Betten werden maximal angeboten?</p>	<p>Es werden im Hotel 280 Betten (einschließlich Dauergäste/Servicewohnungen) angeboten. Hinzu kommen laut B-Plan-Festsetzungen maximal 50 Ferienwohnungen.</p>	<p>Wie wir aus Zeitungsberichten erfahren haben, sind es jetzt anscheinend 70 Ferienwohnungen. Dabei handelt es sich offensichtlich auch nicht um kleine, sondern bis zu 120 m<sup>2</sup> große Wohnungen. Es ist also davon auszugehen, dass hier ca. 6 Personen untergebracht werden können. Das würde dann weitere 420 Betten ausmachen, insgesamt dann also 700 Betten, statt der früher angedachten 200 Betten!!!!</p>
<p>Ist es vorgesehen, dass die Stadt der Sybac Grundstücke für den Aufbau von Solaranlagen verkauft? Wenn ja, wo befinden sich diese Grundstücke und wie groß sind sie?</p>	<p>Nein. Es ist eine PV-Anlage durch den Investor geplant, damit soll die Energieversorgung des Hotelresorts über grüne Energie (Eisspeichertechnologie) sichergestellt werden. Hierzu liegt ein Antrag vor auf Überplanung einer privaten Fläche. Darüber muss in einem gesonderten B-Plan-Verfahren durch die Stadtvertretung entschieden werden. Es wird immer mehr von Hotelbetreibern gefordert, dass die Versorgung über grüne Energie erfolgen muss.</p>	<p>Eine Photovoltaik-Anlage für eine derartig große Hotelanlage dürfte ebenfalls groß ausfallen. Sie wird nicht auf den Dächern sein, sondern auf einem Gelände in der Nähe des Hotels. Die Frage wo sie sich befindet blieb leider unbeantwortet. Hoffentlich handelt es sich nicht um eine weitere Wiese in zentraler Lage.</p>

<p>Wird eine Zusammenarbeit mit dem Handwerk und den Dienstleistern aus der Region (z.B. vertraglich) abgesichert sein?</p>	<p>Ist durch den Investor vorgesehen.</p>	<p>Kann überhaupt nicht zugesichert werden! Das entscheidet nicht der Investor. Das soll wohl nur gut klingen.</p>
<p>Ist es sicher, dass Schwimmunterricht im Schwimmbad stattfinden kann?</p>	<p>Es wird keinen Schwimmunterricht in dem Sinne für Schulklassen geben.</p>	<p>Wie erwähnt, ist nicht einmal das Schwimmen für Nicht-Hotel-Gäste abgesichert.</p>
<p>Ist es absolut sicher, dass der Hotelbetreiber der Öffentlichkeit kulturelle Angebote zur Verfügung stellt? Welche werden das genau sein?</p>	<p>Davon war nie die Rede.</p>	<p>Doch, davon war die Rede und zwar in der ersten Fragerunde der Stadt, in der aus dem Stand 24 Fragen auf der Internetseite der Stadt veröffentlicht und auch gleichzeitig beantwortet wurden. Man hätte fast den Eindruck gewinnen können, die hoteltreuen Bürgervertreter hätten sich diese Fragen selbst ausgedacht. Eine Frage lautete:</p> <p><b>Werden kulturelle Angebote auch für die Öffentlichkeit nutzbar sein?</b></p> <p>Die Antwort der Stadt:</p> <p>Es soll generell alles für die Öffentlichkeit zugänglich sein.</p> <p>Davon ist wohl nicht viel übriggeblieben. Wir wissen ja mittlerweile, dass die Stadt auf viele dieser Dinge gar keinen Einfluss hat.</p>
<p>Kann der Investor/Betreiber irgendeine Anzahl von neuen Arbeitsplätzen garantieren?</p>	<p>Aktuell nicht. Die Aussage, dass circa 65 bis 75 neue Arbeitsplätze entstehen sollen, basiert auf Erfahrungswerten von Hotelbetreibern.</p>	<p>Genau, es können keine Arbeitsplätze garantiert werden, auch nicht, dass die dann tatsächlich geschaffenen Arbeitsplätze ganzjährig angeboten und durch Ortsansässige besetzt werden! Vielleicht besteht auch die Hälfte der Arbeitsplätze aus Minijobs.</p> <p>Mir ist das zu wenig Garantie für dieses hohe Risiko. Lieber mehr Dauerwohnungen, dass schafft nachhaltig Arbeitsplätze in der Stadt!</p>



<p>Sie schreiben, dass der Investor eine höhere Auslastung als 29 % plant. Als die Pommernmühle mit hoteleigenem Schwimmbad noch im Betrieb war, hatten wir in Ueckermünde eine durchschnittliche Auslastung von bis zu 25 %. Durch das Mehrangebot an Betten ergab sich für alle Anbieter also eine geringere Auslastung. Der Investor hat nur Einfluss auf das touristische Angebot seines Hotels, nicht auf das der Stadt. Die Stadt hat es auch zu Zeiten der Pommernmühle nicht geschafft, ihr touristisches Angebot, insbesondere in Nebensaisonzeiten zu verbessern. Was macht den Investor glauben, dass er es schaffen wird, seine Auslastung deutlich zu erhöhen und in unserem Ort rentabel wirtschaften zu können?</p>	<p>Hierzu gibt es Berechnungen von den einzelnen Hotelbetreibern, die eine deutliche Steigerung der Belegung prognostizieren. Die Berechnungen der einzelnen Betreiber decken sich bis auf wenige Prozente. Die Berechnungen sind nicht vom Investor getätigt worden, sondern von den Hotelbetreibern.</p> <p>Der Investor plant und investiert. Er hat weder etwas mit dem Betrieb des Hotels, noch mit der Auslastung oder dergleichen zu tun.</p>	<p>Im Januar teilte uns das Rathaus über den Stadtreporter noch mit, dass der Investor eine höhere Auslastung plant und heute lesen wir, dass er mit der Auslastung oder dergleichen nichts zu tun hat. In diesen ganzen Aussagen fehlt mir die Stringenz und sie verlieren damit ihre Glaubwürdigkeit.</p> <p>Welche einzelnen Hotelbetreiber meint „das Rathaus“ mit dieser Aussage eigentlich? Das würde mich wirklich interessieren und ich erhoffe mir Antwort von der Stadt. Ich kann mir nicht vorstellen, dass hier ansässige Betreiber sich auf das Hotel freuen und derartige Berechnungen erstellen.</p>
<p>Warum ist auf dem Modell nicht die geplante WE Dauerwohnen im SO-2c-Bereich dargestellt?</p>	<p>Das Modell ist ein erster Gedankenentwurf gewesen.</p>	<p>Und wir wissen ja auch immer noch nicht, wie es wirklich aussehen wird.</p>
<p>Insgesamt offenbart sich mir hier das Gefühl, wenn ich den trivialen Aussagen aus dem „Stadtreporter“ folge, dass es hier in erster Linie darum geht, mit den 5,33 Mio. Euro zusätzlich zum Haushalt, die Stadtkasse für die laufende Legislaturperiode zu sanieren. Ich bitte deshalb die Stadtvertreter, die Objektplanung nochmals tiefgründig zu prüfen, um so nachhaltige Lösungen zum Wohle der Stadt Ueckermünde zu finden, von denen die Stadt auch noch in 20 Jahren profitiert!</p>	<p>Bereits Generationen von Stadtvertretern haben sich für diesen Standort als Hotelstandort entschieden. Der Flächennutzungsplan, der dieses Gebiet als Sondergebiet Freizeit und Tourismus darstellt, ist bereits seit 2006 rechtswirksam. Schon im ISEK von 2002 war eine touristische Entwicklung an diesem Standort vorgesehen.</p> <p>Die Erzielung einer Einnahme aus dem Grundstücksverkauf ist nicht vordergründig maßgebend für die Entscheidung, diese Fläche im B-Plan-Verfahren aus dem Flächennutzungsplan heraus zu entwickeln.</p>	<p>Ja, aber es war nie in dieser Größe geplant und es erscheint so, als ob sich unser Bürgermeister nicht mehr ausreichend für seine Bürger interessiert.</p>

<p>Welche städtebaulichen Gründe erfordern zwei Türme? Man bedenke dabei, dass sich das Stadtbild von Ueckermünde von der Wasserseite aus vollständig verändern wird. Der alte Leuchtturm sowie die denkmalgeschützte Strandhalle prägten das Bild, in Zukunft würden es zwei Türme des Hotels eines Investors sein.</p>	<p>Die turmartigen Gebäude/Gebäudeteile werden den umliegenden Baumbestand nicht so relevant überragen, dass gravierende Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten sind. Höhere Gebäude können jedoch den positiven Effekt einer „Landmarke“ haben und die Orientierung in der Landschaft erleichtern. Das gilt nicht nur für historische Bauten und Anlagen. Diese wären auch nie entstanden, wenn man vor deren Errichtung kritisch auf die landschaftlichen Auswirkungen geachtet hätte. Das gilt z.B. in besonderem Maße auch für Kirchtürme. Diese zeigen zentrale Punkte in Dörfern und Städten. Insofern kann/darf es nicht ausgeschlossen sein, dass auch in heutiger Zeit besondere Punkte durch eine entsprechend hohe Bebauung betont werden. Bei der vorliegenden Planung bieten diese hohen Gebäude/Gebäudeteile sogar zusätzlich einen attraktiven Ausblick in die Landschaft, der ansonsten nicht möglich wäre. Darüber hinaus ändert sich ein Stadtbild ständig. Früher waren es z.B. die Segelmarken die Schornsteine der Ueckermünder Ziegeleien. In den 1960 bis 1980er Jahre kamen die vier- bis sechsgeschossigen Gebäude in Ueckermünde-Ost dazu.</p>	<p>Im Gegenteil zu der von der Stadt getroffenen Aussage werden die turmartigen Gebäudeteile den umliegenden Baumbestand um circa 10 Meter überragen! Außerdem weist diese angebliche Abgrenzung diverse Lücken auf. Im Winter bietet sie überhaupt keinen Schutz und man kann von der Lagunenstadt bis hin zu den Strandbauten schauen. Das nächste ist die „Landmarke“, was soll das? Brauchen wir direkt hinter unserer denkmalgeschützten Strandhalle und neben unserem schönen Ueckermünder Leuchtturm zwei viel größere „Landmarken“ eines unbekanntes Investors ohne jegliche Referenz und Bauerfahrung?</p>
<p>Wo findet sich der Nachweis, dass sich das geplante Hotel nachhaltig wirtschaftlich realisieren lässt und keine Leerstände oder Umnutzungen nach sich zieht?</p>	<p>Ein Investor oder ein künftiger Anlagenbetreiber werden nicht mehrere Millionen Euro investieren, wenn sie nicht an das Projekt glauben würden und interne Recherchen durchgeführt hätten.</p>	<p>Sie widersprechen sich selbst: ich denke, der Investor kümmert sich nicht um die Auslastung des Hotels? Aus meiner Sicht wird das kein Touristenmagnet (wie auch?), sondern eher eine Nullrunde, die lediglich zu einer anderen Verteilung des Kuchens führt.</p>

<p>Liegen außerdem zwingende städtebauliche Gründe für eine völlig ortsfremde 4- bis 5-geschossige containerartige „Schachtelarchitektur“ für das Hotel vor?</p>	<p>Ob eine Architektur gefällt oder nicht, liegt im Auge des Betrachters. Der Planer des Vorhabens hat seine architektonischen Vorstellungen einer solchen Anlage umgesetzt. Grundlage für den B-Plan ist ein städtebaulicher Entwurf, der den Entscheidungsgremien der Stadt im Laufe des B-Plan-Verfahrens vorgestellt wurde. Ein wesentlicher Belang der Planung ist, im Sinne des § 1a Absatz 2 BauGB sparsam mit Grund und Boden umzugehen. Das bedeutet letztlich, gewünschte und erforderliche Nutzungen auf möglichst vielen Ebenen übereinander, statt flächenintensiv nebeneinander anzuordnen. Gerade ein Hotel bietet diese Möglichkeit, vier oder mehr Nutzungsebenen übereinander anzuordnen. Solche Vorhaben verfügen in der Regel über Aufzüge, die es erleichtern, u.a. barrierefrei auch höher gelegene Ebenen zu erreichen. Zudem ist eine kompakte Bauform effektiver, wirtschaftlicher und energiesparender. Würde das Hotel mit der geplanten Bettenzahl auf weniger Ebenen errichtet, wäre ein deutlich größerer Flächenbedarf erforderlich und es gäbe auf den vorgegebenen Grundstücksflächen deutlich weniger Platz für eine ansprechende Freiflächenbegrünung.</p>	<p>Die Animationen, die hier vorgelegt worden sind, ähneln sich alle. Ich bezweifle, dass sich hier ein Architekt ernsthafte Gedanken über das Projekt gemacht hat und ich glaube auch nicht, dass so hoch gebaut wird, um Grünflächen zu erhalten, sondern weil es so mehr Rendite verspricht. Das Gebäude ist ohnehin riesig und lässt fast nichts von der Wiese übrig.</p>
<p>Erwarten Sie von uns das Eintreiben von Kurtaxe während der Bauphase oder wenn das Wasser mal wieder nicht reichen sollte?</p>	<p>Die Kurabgabe ist unabhängig davon zu zahlen, weil sie nicht an Baulärm und Wasserversorgung gekoppelt ist. Die Kur- und Erholungseinrichtungen werden dadurch teilweise refinanziert.</p>	<p>Die Kurtaxe wird von den Kommunen in erster Linie erhoben, um die Instandsetzung und Pflege touristischer Angebote zu gewährleisten. Selbstverständlich gehört dazu auch die Nutzung des Strandes, ist diese durch Baulärm und Baufahrzeuge beeinträchtigt, ist aus meiner Sicht das Einziehen von Kurtaxe in Frage zu stellen.</p>