



Beschlussvorlage

öffentlich: Ja
Drucksachen-Nr.: 06/1349
Erfassungsdatum: 05.02.2018

Beschlussdatum:

Einbringer:
Der Oberbürgermeister

Beratungsgegenstand:
Grundsatzentscheidung zur Änderung der vorgesehenen Nutzung einer Fläche im Museumshafen

Beratungsfolge Verhandelt - beschlossen	am	TOP	Abst.	ja	nein	enth.
Senat	06.02.2018	5.18				
Ortsteilvertretung Innenstadt	28.02.2018	9.1		4	3	1
Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften und Beteiligungen	05.03.2018	6.2	siehe Anmerkung	5	5	5
Ausschuss für Bauwesen, Umwelt, Infrastruktur und öffentliche Ordnung	06.03.2018	8.1	behandelt, nicht abgestimmt, siehe Anmerkung			
Ausschuss für Wirtschaft, Tourismus und Kultur	06.03.2018	6.2	siehe Anmerkung			
Hauptausschuss	19.03.2018	5.2	auf TO der BS gesetzt	mehrheitlich	0	1
Bürgerschaft	12.04.2018	8.3.3	zurückgezogen			

[Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften und Beteiligungen 05.03.2018:](#)

[Ausschuss für Wirtschaft, Tourismus und Kultur 06.03.2018:](#)

[Ausschuss für Bauwesen, Umwelt, Infrastruktur und öffentliche Ordnung 06.03.2018:](#)

1) Die Entscheidung vom Hauptausschuss in die Bürgerschaft zu geben.

Abstimmung: 14/1/0

Abstimmung: 15/0/0

keine Abstimmung, da Entscheidung in der Bürgerschaft

2) Die Verwaltung wird aufgefordert, bis zur nächsten Bürgerschaftssitzung mit den bekannten Investoren Kontakt aufzunehmen und entsprechende Angebote einzuholen und darzustellen (beschränkte Vergabe).

Abstimmung: 9/6/0

Abstimmung: 11/1/3

Beschlusskontrolle:	Termin:

Haushalt	Haushaltsrechtliche Auswirkungen?		Haushaltsjahr
Ergebnishaushalt	Ja <input type="checkbox"/>	Nein: <input checked="" type="checkbox"/>	
Finanzhaushalt	Ja <input type="checkbox"/>	Nein: <input checked="" type="checkbox"/>	

Beschlussvorschlag

Die Bürgerschaft beschließt, die im Eigentum der Stadt befindlichen Flächen an der Salinenstraße (Gemarkung Greifswald, Flur 5, Flurstücke 44/4, 45 und 44/3 jeweils teilweise, vorläufige Gesamtfläche 698 m²) entgegen der bisher vorgesehenen rein touristischen Nutzung einer kombinierten Nutzung von Gesundheitswirtschaft und Tourismus zuzuführen. Die Bürgerschaft beauftragt dazu die Verwaltung, direkte Verhandlungen mit den Investoren eines Care Centers, der Firma FPx5 GmbH & Co. KG, mit dem Ziel des Abschlusses eines Erbbaurechtsvertrages bzw. eines Kaufvertrages, aufzunehmen. Der BS-Beschluss B 232-09/15 kommt nicht zur Anwendung.

Sachdarstellung/ Begründung

Der Investor FPx5 GmbH & Co. KG beabsichtigt auf den im Beschlussvorschlag genannten Flächen an der Salinenstraße die Errichtung eines Care Centers mit dem Thema der „Digitalen Arztpraxis“. Die Greifswalder Firma hat für ihre Produktion von Präventiometern, dem Herzstück eines Care Centers, zahlreiche Zulieferer und Kooperationspartner aus Greifswald und der Region. Bereits jetzt hat die Firma, die derzeit im BioTechnikum beheimatet ist, einen auf Internationalität ausgerichteten Vertrieb mit weltweiten Kunden. Mit dem Vorhaben entstehen 36 Arbeitsplätze in Greifswald, weitere können mit einer internationalen Wachstumsstrategie folgen. In dem Fall wird die Errichtung einer zusätzlichen Produktionsstätte in einem Greifswalder Gewerbegebiet ins Auge gefasst.

Aus Sicht der Wirtschaftsförderung passt das Care Center hervorragend in das Leitbild der Stadt. So ist im Handlungsfeld Branchenkompetenzen die Gesundheitswirtschaft explizit erwähnt, ebenso wie die in Greifswald konzentrierte Forschungs- und Entwicklungskompetenz. Im Strategiebereich Gesundheit wird ausdrücklich die Vernetzung der Gesundheitsdienstleister empfohlen. Dies ist Teil des Care Center-Konzepts. FPx5 strebt an, weitere Dienstleister mit diesem Thema nach Greifswald zu holen. Ebenso ist die Weiterentwicklung der Kompetenzen auf dem Gebiet der Telemedizin geplant. Für die Umsetzung des Projektes sind durch das Wirtschaftsministerium M-V Fördermittel in Aussicht gestellt worden.

Die Flächen an der Salinenstraße sollen lt. Bauvoranfrage vom 15.11.2017 mit einem Mehrzweckgebäude bebaut werden, in dem insbesondere ein Care Center angesiedelt werden soll. Dieses Care Center basiert inhaltlich auf den umfangreichen Erfahrungen aus der SHIP-Studie der Universitätsmedizin Greifswald. Diese hat über die letzten 20 Jahre in breit angelegten, umfangreichen epidemiologischen Forschungsprojekten (SHIP und SHIP-Trend) die Gesundheit unserer Bevölkerung in ihrer Komplexität untersucht. Durch nahezu alle medizinischen Disziplinen der Medizin wurden die gesundheitlichen Zustände und Risiken des Menschen systematisch erfasst. Die resultierende Aufgabe bestand darin, Ideen und Konzepte zu entwickeln, um gesundes Verhalten der Bevölkerung schmackhaft zu machen. Um überhaupt eine Chance zu haben, ungesundes Verhalten bei Menschen zu ändern, braucht es die initiale Bereitschaft, an einem Check-up-Erlebnis teilzunehmen, nur dann können individuelle gesundheitliche Risiken erkannt werden. Das Care Center mit dem Präventiometer macht Prävention zum Erlebnis. Das System liefert Blutwerte, Blutdruck, ein EKG, einen Sehtest und vieles mehr. Der interaktive Check-up mit dem Präventiometer ist mit einem darauf aufbauenden individuellen Betreuungs- und Coachingkonzept verbunden. Entwickelt wurde das neuartige Gerät vor allem für die betriebliche Gesundheitsvorsorge. Es ist bereits jetzt als „PAKt-MV mobil“ in einem Bus der Universitätsmedizin Greifswald erlebbar.

Das Greifswalder Care Center soll als nationales und internationales Muster für weitere Care Center dienen und benötigt deshalb einen repräsentativen Standort. Ebenso ist der Einstieg in den Gesundheitstourismus geplant, für den der Standort Museumshafen Vorteile bietet. Neben dem Herzstück Präventiometer und einem Café, welches Teil des Konzeptes ist und quasi den Warteraum in der Arztpraxis ersetzt, werden Räume für IT-Fachleute und Ingenieure mit entstehen, ebenso werden Schulungen für neue nationale und internationale Anwender durchgeführt. Erfolgsfaktor für dieses neuartige Konzept ist eine gewisse Emotionalität des Standorts, welche

zweifelsfrei durch den Museumshafen gegeben ist. Ein in Betracht gezogener Alternativstandort, der Parkplatz Makarenkostraße/Ecke Karl-Liebknecht-Ring als Eingangsbereich der Universitätsachse, ist vom Investor nicht kategorisch ausgeschlossen worden, erfüllt aber den Punkt Emotionalität definitiv nicht. Ein weiterer stadtplanerisch in Erwägung gezogener attraktiver Standort in Wieck erfüllt die Anforderung einer kurzfristigen Verfügbarkeit nicht.

Die Stadt ist Eigentümer der im Beschlussvorschlag genannten Flächen an der Salinenstraße. Im Bestand wird die Fläche derzeit als Grünfläche genutzt; an der Kaimauer befindet sich der Anleger der MS Stubnitz, deren Betrieb auch mit dem Vorhaben nicht beeinträchtigt wird. Nach Einschätzung der Stadtplanung kann die Fläche aufgrund der exponierten Lage im stark frequentierten und besuchten nördlichen Museumshafen der Stadt Greifswald als untergenutzt eingestuft werden. Im Städtebaulichen Rahmenplan Innenstadt/Fleischervorstadt ist die Fläche in der städtebaulichen Gesamtplanung mit der Zielstellung eines Neubaus versehen und im Nutzungsplan als Sondergebiet für Tourismus/Wassersport/Museumswerft dargestellt. Im Wechselspiel mit den vorhandenen Freiflächen westlich des Standortes (Grünfläche als Liege- und Spielfläche und den Treppenstufen am Hafenbecken) spricht vieles für eine Bebauung des Grundstückes. Die Salinenstraße und der Promenadenbereich sind zwischen der Anbindung Stralsunder Straße und der Ladebower Chaussee mit Städtebaufördermitteln umgestaltet und optisch sowie funktional erheblich aufgewertet worden. Direkt nordwestlich angrenzend wurde im Rahmen dieser Maßnahme ein Spielplatz gebaut. Insgesamt ist demnach das Umfeld in den vergangenen Jahren durch öffentliche Maßnahmen in seiner Aufenthaltsqualität deutlich attraktiver geworden, so dass sich eine bauliche Nutzung des Grundstückes anbietet.

Seitens der Verwaltung war es bisher nicht abschließend geklärt, ob der Verkauf des Grundstückes für die bisher beabsichtigte rein touristische Nutzung ausgeschrieben oder ein angestrebtes Mehrzweckgebäude unter Nutzung von Städtebaufördermitteln selbst errichtet werden sollte, um dann dessen Betreibung auszuschreiben. Der Verwaltung liegen zudem vier Anfragen privater Interessenten aus dem Zeitraum 2004 bis 2015 vor, die konzeptionelle Ideen zu diesem Standort hatten. Gemeinsame Hauptidee aller Vorstellungen war eine multifunktionale Nutzung mit den Schwerpunkten Gastronomie und maritim touristischer Service. Den Interessenten wurde jeweils mitgeteilt, dass auf Grund von Kapazitätsproblemen eine Bearbeitung nicht möglich sei, sie im Rahmen einer Ausschreibung aber beteiligt würden. Letzte Gespräche dazu wurden mit Interessenten im letzten Jahr geführt.

Eine ämterübergreifende Runde hatte sich letztmalig 2015 mit dem Grundstück beschäftigt und für die Nutzung die Eckpfeiler Gastronomie, Sanitärbereiche, touristische Information und Dienstleistungen rund um die Angebote des Museumshafens festgelegt. Zudem sollte eine gastronomische Nutzung der Dachflächen erfolgen und eine Ausleihstation für Fahrräder (z.B. Usedom-Rad) errichtet werden.

Auf Grundlage dieser Festlegungen sollen bei Zustimmung der Bürgerschaft zur veränderten Nutzung der Flächen in der Kombination Gesundheitswirtschaft und Tourismus zur weiteren touristischen Aufwertung des Museumshafens folgende Verpflichtungen im Verkaufsfall festgeschrieben werden:

- Herstellung und Betrieb von mindestens zwei von außen zugänglichen öffentlichen Toiletten auf eigene Rechnung, deren Zugang rund um die Uhr ganzjährig gegeben sein muss
- Aufstellen eines Informationsständers o.ä. im Gebäude mit touristischem Informationsmaterial, welches von der Greifswald Marketing GmbH zugeliefert wird

Daraus resultiert, dass auf die Errichtung der geplanten öffentlichen Toiletten im Museumshafen verzichtet werden kann. Die Umsetzung der Punkte Dienstleistungen rund um die Angebote des Museumshafens und die Errichtung einer Fahrradausleihstation müsste dann in enger Abstimmung mit den Akteuren vor Ort, wie z.B. dem Museumshafenverein e.V., unter Berücksichtigung von deren Interessen und Ressourcen an anderer Stelle erfolgen.

Gemäß dem Beschluss B232-09/15 soll die Entscheidung der Grundstücksvergaben im Sanierungsgebiet nach bestimmten Kriterien erfolgen, nach denen die im Rahmen einer öffentlichen

Ausschreibung eingereichten Nutzungskonzepte bewertet werden. Auch die infrage stehende Fläche ist Teil des Beschlusses. Allerdings ist der Kriterienkatalog für die Vergabe von Flächen für den Wohnungsbau ausgelegt. Mit dem überarbeiteten Katalog aus o.g. Beschluss wurden Kriterien in Bezug auf gewerbliche Nutzungen ausdrücklich entfernt. Die Bewertungskriterien hätten neu festgelegt werden müssen. Basierend auf der in der Sachdarstellung aufgeführten Argumentation für das Investitionsvorhaben soll daher im Verkaufsfall der Beschluss B232-09/15 keine Anwendung finden.

Anlagen:

Lageplan
Stellungnahme IHK
Stellungnahme Universität
Stellungnahme Witenon

ENTWURF