

Entwicklungskonzept

Auszug

Priwall

natürlich anders!

Auf einen Blick

Grundsätze:

- Das touristische Profil des Priwalls folgt seinen natürlichen Gegebenheiten: **Natur** und die damit verbundene Möglichkeit der **nachhaltigen Entwicklung**.
- Die Stadt erhält für beide Gebiete (Passathafen, Krankenhaus) mindestens **5 Mio.€**.
- Es werden ca. **500 Betten** auf dem Priwall zusätzlich entstehen.
- **Sportmöglichkeiten und Campinginfrastruktur** bleiben in vollem Umfang erhalten. Gleiches gilt für die Option der **Zweischiffbarkeit** der Trave.
- Das Konzept setzt auf eine breite Basis von Eigentümergemeinschaften, um das **Ausfallrisiko zu minimieren**.

Passathafen:

- Der Passathafen wird zu einem **Wohn-, Sport- und Erlebnishafen** entwickelt. Die bisherigen Nutzergruppen / Nutzungsverhältnisse werden dadurch nicht beeinflusst.
- Die geplante **Neubebauung** wird zu etwa 2/3 als Wohnraum und zu etwa 1/3 als Ferienwohnungen genutzt.
- Zielgruppe sind für beide Konzepte (Tourismus und Wohnen) **sind die LOHAS¹**.
- **Das Konzept ist mit allen Nutzern (Travemünder Woche, Segelverein Herrenwyk, Kanuten, Camping Katt, etc.) abgestimmt**. Die TW bleibt erhalten. Mit dem SVH wurde eine einvernehmliche Lösung gefunden.
- Die Stadt erhält für den Verkauf von ca. **10.000 qm Bauland ca. 6 Mio. €**. Hiervon sind max. 3 Mio. € für die Modernisierung der Promenade, die Änderungen auf dem SVH-Gelände und kleinere Infrastrukturmaßnahmen abzuziehen. **Der Stadt bleiben somit ca. 3 Mio. € netto**.
- Über 60.000 qm, die für den Verkauf an Waterfront vorgesehen waren, bleiben weiterhin in städtischem Besitz.

Ehemaliges Priwallkrankenhaus:

- Das Gelände wird für eine **Jugendherberge (Haus I) ein Bio-Hotel (Haus II) und ein Naturschutz- und Informationszentrum (Haus III)** genutzt.
- Die Vorwerker Diakonie, die Gemeindediakonie und andere freie Träger **kooperieren mit den Angeboten** (z.B. MGH, geschützte Arbeitsplätze, Kitaplätze auch für Gäste)
- Das Zentrum dient dem **Umweltdutainment** – z.B. für Lübecker Schulen, Touristen und weitere Interessensgruppen.
- Die Stadt erhält für den Kauf des Geländes ca. 2 Mio. €.

¹ LOHAS: Lifestyles of Health and Sustainability = Ausrichtung der Lebensweise auf Gesundheit und Nachhaltigkeit

Im Detail

Passathafen

Ziel:

- **Entwicklung des Passathafens zu einem** Wohn-, Sport- und Erlebnishafen

Nutzung:

⇒ **Wohnen:**

- Abriss der Hallen 1 und 4, Wohnbebauung, ca. 24 Einheiten unterschiedlicher Bauart (ca. 110 qm x 3 pro Einheit) zur wohnräumlichen Erschließung des Passathafens sowie zur Steigerung der touristischen Bettenkapazitäten
- Bebauung erfolgt nach städtebaulichen Vorgaben, die dem Landschafts- und Ortsbild sowie den Anforderungen an eine ökologische Bauweise gerecht werden (3 Geschosse, diversifizierter Baustil, Verwendung ökologischer Baustoffe, Regenwassernutzung, regenerative Heizungssysteme/ Blockheizkraftwerk, Solaranlage, Dachbegrünung etc.)
- Zielgruppe: LOHAS (speziell: Familien mit Kindern)

⇒ **Tourismus:**

- Entwicklung eines Erlebnishafens (=Inszenierung des Hafens als Erlebnisraum, maritimes Flair): Nutzung der Freiflächen im Hafenumfeld und der neuen Gebäude: attraktive Promenade von der Fähre bis zum Passathafen, Gastronomie, Kulturprogramm, Ausstellungen, Wellnessangebot, Einkaufsmöglichkeit im Sommer, Künstlerateliers (Kunst zum Anfassen), Aussichtsplattform zum Schiffe gucken, Nutzung der Passat für Gastronomie- und Übernachtungsangebot, Fischverkauf am Hafen etc.)
- Zielgruppe: LOHAS (speziell: Familien mit Kindern, Best Ager und anspruchsvolle Genießer), in Anlehnung an die Empfehlungen der Berger-Studie für touristische Zielgruppen in Schleswig-Holstein.
- ca. 200 Betten für touristische Nutzung (Ferienwohnungen)

⇒ **Sport**

- Travemünder Woche (TW) bleibt erhalten
- Alle anderen Vereine bleiben, der SVH steht hinter diesem Konzept
- Ausbau der sportlichen Aktivitäten für den Tourismus

Kosten und Erlöse:

⇒ **Einnahmen:**

- Verkauf ca. 6 Mio. € ohne Gastronomie (siehe beiliegenden Finanzplan)
- Keine zusätzlichen Kosten für SVH; Katt, Verlegung Kran etc.)
- Zusätzliche ca. 60.000 € an Kureinnahmen

⇒ **Ausgaben**

- | | |
|--|-------------|
| ○ Hallenneubau | 1.000.000 € |
| ○ Promenade (4,0 Mio. Euro / 30 % Eigenanteil) | 1.200.000 € |
| ○ Entschädigung Pachtverhältnis Gaststätte | 300.000 € |
| ○ Reserve Altlasten | 500.000 € |

Sonstiges:

- ⇒ ca. 60.000 qm bleiben zusätzlich bei der Stadt
- ⇒ Stärkung der Wirtschaft vor Ort (durch Ansiedlung neuer Bewohner, Ansiedlung neuer Gewerbetreibender, höheres Aufkommen an Übernachtungsgästen)
- ⇒ Keine Ausgleichsflächen nötig
- ⇒ TEK wird berücksichtigt
- ⇒ Zusätzliche Steuereinnahmen und Erlöse
- ⇒ Gute Anpassungsfähigkeit an aktuelle wirtschaftliche Gegebenheiten

Ehemaliges Priwallkrankenhaus / Natur-, Urlaubs- und Bürgerzentrum

Ziel:

- Nachhaltigkeit unter einem Dach!! Evtl. Entwicklung einer Dachorganisation bzw. einer „Klammer“ für alle Nutzer: **PilotParkPriwall, Nachhaltigkeitsinsel Priwall etc.**
- Diversifizierte Nutzerstruktur, die alle dem Leitbild des Priwalls bzw. einer nachhaltigen Entwicklung Rechnung tragen
- Anforderungen an eine ökologische Bauweise müssen u.a. gewährleistet werden

Nutzung:

- ⇒ Jugendherberge mit geschützten Arbeitsplätzen Vorwerk. Nutzung des gesamten Gebäudes I als JH, Zusammenarbeit mit der Vorwerker Diakonie / geschützte Arbeitsplätze
- ⇒ Bio- Hotel mit Tagungsbereich im Haus II, Zielgruppen: LOHAS, Familien und Mitglieder von Diakonie, Vereinen und Organisationen (insgesamt ca. 300 Betten zusätzlich)
- ⇒ Ostseestation (ca. 400 qm), Naturschutzzentrum (ca. 150 qm), Informationszentrum Grünes Band /ca. 150 qm) im Haus III: Gemeinsam betriebenes ökologisches Zentrum von BUND –SH, Naturschutzverein Dummersdorfer Ufer, Ostseezentrum, Umweltdutainment für Lübecker Schulen
- ⇒ Ausbau der Kita, zusätzliche Angebote für Mitarbeiter und Gäste des Bio-Hotels durch die Gemeindediakonie
- ⇒ Nachhaltigkeitsorientierte Betriebe / Öko-Tech in Kombination mit der Berufsschule

Kosten und Erlöse:

- ⇒ Einnahmen für den Verkauf des Geländes ca. 2 Mio. € (siehe beiliegenden Finanzplan)
- ⇒ Kureinnahmen zusätzlich ca. 90.000 €
- ⇒ Lohn – und Einkommensteuer, Grundsteuer, Gewerbesteuer, Umsatzsteuer

Sonstiges:

- ⇒ Es wird ein Kauf des Gebäudes VI angestrebt, um hier zusätzlich ein Mehrgenerationenhaus und Zimmer für die Drogennachsorge Do-it und der Berufsbildungsstätte anbieten zu können.
- ⇒ Auch die anderen, nicht zum Verkauf stehenden Gebäude sollen in unser Konzept miteinbezogen werden.

⇒ Ebenfalls angestrebt wird der Aufbau einer „Dauerausstellung Priwall“ und eines Bürgertreffpunktes.

Anlagen:

Finanzierungsplan Passathafen

Finanzierungsplan Ehemaliges Priwallkrankenhaus

Entwurfszeichnungen

Ansprechpartner und beteiligte Organisationen

Passathafen

Neuer städtebaulicher Entwurf

Rahmendaten

Grundstücksgröße, gesamt (promenadenbegleitend), in qm	10.000
GRZ	0,35
GFZ	1,0
Geschossigkeit	3 volle Geschosse
Geschossfläche	10.000
Verkaufsfläche (Wohn- und Nutzfläche)	7.500
Grundstückskostenanteil, durchschnittlich pro qm, in Euro	800
Grundstück, gesamt	<u>6.000.000</u>
Abzgl.	
Hallenneubau	1.000.000
Promenade (4,0 Mio. Euro / 30 % Eigenanteil)	1.200.000
Entschädigung Pachtverhältnis Gaststätte	300.000
Reserve Altlasten	500.000
Straßenausbaubeiträge (neue Eigentümer)	<u>0</u>
Gesamt	<u>3.000.000</u>
Überschuss / Reserve	<u>3.000.000</u>

Krankenhausgelände

Jugendherberge, Bio-Hotel,

Umweltbildung, Betreutes Arbeiten

Rahmendaten: Nutzfläche 5.000 qm

Kostengruppen	pro qm	Gesamt
100 Grundstück (inkl. Kaufnebenkosten)	500	2.500.000
200 Herrichten und Erschließen	50	250.000
300 Bauwerke / Sanierung	900	4.500.000
400 Technische Anlagen	250	1.250.000
500 Außenanlagen	50	250.000
600 Einrichtungen (individuell)	0	0
700 Baunebenkosten (20 %)	<u>250</u>	<u>1.250.000</u>
Gesamtkosten	<u>2.000</u>	<u>10.000.000</u>

Ansprechpartner:

Name

Telefon

Für die BiP e.V.

Eckhart Erdmann

04502/5340

Siegbert Bruders

030/34349484

Für den Bereich Finanzen:

Conplan GmbH

Volker Spiel

0451 / 87 111 36

Für den Bereich Tourismus:

mas contour GbR

Matthias Beyer

030 / 616 257 47

Für die Planskizze:

bgmr

Dr. Winfried Richard

030 / 214 59 59-0

Rechtsberatung:

Büro Geulen & Klinger

Dr. Klinger

030 / 884 728-0

Beteiligte Organisationen:

Für den Passathafen:

Segelverein Herrenwyk

Campingplatz Katt

Travemünder Woche

Verein für Kanusport Lübeck

Für das ehemaliges Krankenhausgelände:

Gemeindediakonie Lübeck

Vorwerker Diakonie

Deutsches Jugendherbergswerk

Landschaftspflegeverein Dummersdorfer Ufer

BUND Landesverband SH

Ostseestation