

Das Sonnabend-Gespräch

„Alle unterstützen unser Projekt, nur die CDU-Spitze nicht“

Es ist das größte Bau- und Investitionsvorhaben in der Geschichte der Stadt Cuxhaven. Projekte mit einem Gesamtvolumen von 200 Millionen Euro will der Unternehmer Norbert Plambeck im Hafenviertel umsetzen. Doch noch bevor Baurecht besteht und mit der Sanierung der Kaimauer begonnen werden kann, hakt es. Das wichtige Kopfgrundstück am Dugekai will die Siedlung nicht der AFH GmbH für eine Tourismusakademie sondern einem Hotelinvestor verkaufen. Damit gerät möglicherweise das Gesamtkonzept in Gefahr. Über die Hintergründe des aus seiner Sicht intransparenten Verfahrens spricht der Investor in einem Interview mit Redakteur Thomas Sassen Klartext.

Herr Plambeck, die Cuxhavener blicken gespannt auf den Alten Fischereihafen. Wann ist Baubeginn für Ihr Projekt?

Es ist ja bereits einiges passiert, leider kann man vieles davon nicht sehen. Neben Aufräumarbeiten, Abriss der Hochwasserschutzwand und der alten, baufälligen Auktionshalle vor den Fischhallen ist in den Bestandsgebäuden schon einiges verbessert worden. Der Hauptteil unserer Arbeit betrifft bislang das Bebauungsplanverfahren, das Nutzungskonzept und die Vorbereitung von Bauanträgen, z.B. für die Hotels und die Kaimauersanierung mit der Tiefgarage.

Die Politik hat versprochen, im ersten Quartal 2020 Baurecht für ihr Projekt herzustellen. Wird das klappen? Wann rechnen Sie mit dem ersten Spatenstich?

Im ersten Quartal wird das wohl leider nichts mehr. Es sollten nun aber sämtliche Punkte abgearbeitet sein, sodass wir auf einen Satzungsbeschluss im April hoffen. Danach können wir dann Bauanträge stellen. Der erste Spatenstich für einen Neubau könnte dann in 2021 sein.

Wie wirkt sich der Beschluss des Siedlungsaufsichtsrates, das Kopfgrundstück am Dugekai an einen Hotelinvestor zu verkaufen, auf Ihre Pläne aus?

Ein Hotelbau am Dugekai ist auf Basis des zu erwartenden Bebauungsplans nur möglich, wenn eines der zwei bisher von der AFH GmbH geplanten Hotels wegfällt. Das würde bedeuten, dass sämtliche bisherigen Planungsaufwendungen Verluste für uns bedeuten und zusätzlich die geplanten Einkünfte aus einem Hotel wegfallen. Das würde die Wirtschaftlichkeit des Gesamtprojektes negativ beeinflussen, zumal man uns ja schon das „Tor zur Welt“ aus diesem Bebauungsplanverfahren herausgenommen hatte. Es ist unklar, ob das geplante Hotel zum Nutzungskonzept und den neuen Zielgruppen passt. Das wirft Fragen auf. Wie sollen dort Parkplätze geschaffen werden? Wie wird überhaupt der dort entstehende öffentliche Raum gestaltet? Wie gestaltet sich die Verbindung zur Innenstadt? Zu guter Letzt würde dies aber auch der Idee, diesen Standort für den Bau einer Zukunftsakademie für den Tourismus zu nutzen, entgegenstehen. Einen besseren Standort dafür gibt es nicht. Ein Hotel am Dugekai wäre auf jeden Fall ein Fremdkörper in unserem Gesamtprojekt.

Hatte die AFH GmbH auch ein Kaufangebot für das Kopfgrundstück Dugekai abgegeben?

Zunächst einmal wurden wir bei dem Verkaufsprozess, dem ein Interessenbekundungsverfahren zugrunde liegen soll, nicht berücksichtigt. Wir haben erst kurz vor dem vorgesehenen Verkauf erfahren. Das hat uns schon deshalb gewundert, weil wir mit dem Vorstand der Siedlung, Herrn Miesner, seit Beginn des Projektes AFH im Gespräch waren. Es war uns zwar klar, dass die Siedlung das Grundstück irgendwann veräußern möchte, aber es gab keinen Zeitdruck oder einen uns bekannten Zeitplan dafür. Bereits vor dem Kauf des Alten Fischereihafens im Dezember 2016 hatte ich mich bei den Entscheidern in der Politik, Enak Ferlemann, Gunnar Wegener, Bernd Jothe und anderen erkundigt, wie mit dem Dugekai Grundstücksverfahren werden soll. Alle haben mir mehrfach versichert, dass das Grundstück im Rahmen des Gesamtprojektes AFH mit zu entwickeln und zu nutzen sei. Entweder sollten wir es erwerben können, oder die Stadt Cuxhaven sollte es selbst in der Hand behalten, um eine optimale Verbindung des Alten Fischereihafens mit der Innenstadt zu gewährleisten. Beides wäre für uns ok. Auf Bitten der Stadt und der Politik haben wir daraufhin das Grundstück der Siedlung auf unsere Kosten im Rahmen des städtebaulichen Vertrags mit beplant. Deswegen hätten wir aufgrund dieser Vorgeschichte schon er-

wartet, dass wir auch eine realistische Chance bekommen, das Grundstück zu erwerben, wenn die Stadt bzw. die Siedlung es nicht selber für die Entwicklung nutzen möchte.

Wir wurden aber im angeblich durchgeführten Interessenbekundungsverfahren weder informiert noch um ein Angebot gebeten. Dieses Verfahren wurde auch offensichtlich nicht öffentlich bekannt gemacht. Erst nachdem wir von dem angeblich bevorstehenden Verkauf gehört und interveniert haben, wurde uns dann kurz vor Weihnachten von der Siedlung ein Vertragsangebot zugesendet. Das sollte dem mit dem anderen Investor endverhandelten Vertrag entsprechen. In der geforderten Frist hat die AFH GmbH ihr Angebot abgegeben und notwendige Anmerkungen gemacht. Bis heute hat sich Herr Miesner darauf nicht bei der AFH GmbH gemeldet. In einem Telefonat sagte er mir, unser Angebot würde dem Aufsichtsrat vorgelegt, der darüber entscheide. Zu Gesprächen dazu sei er aber nicht bereit. Von der Verkaufsentscheidung an einen anderen Investor haben wir dann aus der Zeitung erfahren. Wir wissen demzufolge auch nicht woran es gelegen hat. Vollkommen unklar ist, ob überhaupt gewertet worden ist oder auf welcher Basis die Wertung getroffen wurde, nach der einem anderen Investor „der Zuschlag“ gegeben wurde.

Werten Sie es als einen Affront, dass Sie mit Ihrem Angebot nicht zum Zuge gekommen sind?



Unternehmer Norbert Plambeck, treibende Kraft hinter dem Sanierungsprojekt Alter Fischereihafen.
Foto: Sassen

Das ganze Verfahren ist intransparent, unüblich und kann nicht rechtens sein. Gesellschaften wie die Siedlung und Städte wie Cuxhaven und auch Parteien sind ja nicht ungerrecht, es sind immer Menschen. Und deshalb ist es auch notwendig, dass diejenigen, welche hier neben Herrn Miesner beteiligt sind, persönlich genannt werden. Auf Aus- und Zusagen von Enak Ferlemann und Thimo Röhler konnten wir uns bisher nicht verlassen und ihr Handeln ist für uns auf fachlicher Ebene nicht nachvollziehbar. Alle anderen, namentlich Oberbürgermeister Uwe Santjer, Gunnar Wegener, Oliver Ebken, Rüdiger Kurmann und Bernd Jothe und offenbar die hinter ihnen stehenden Personen stehen zu ihrem Wort, auch wenn nicht alle eine Stimme im Aufsichtsrat der Siedlung haben. Für dieses vertrauensvolle Miteinander bin ich sehr dankbar.

Nun ist zu hören, dass die AFH GmbH den Verkauf des Grundstücks am Dugekai an den Hotelinvestor auf gerichtlichem Wege stoppen will. Was halten Sie dem Geschäftsführer der Siedlung, Peter Miesner vor?

Sowohl in persönlichen Gesprächen als auch in ihrem Angebot hat die AFH GmbH deutlich gemacht, dass sie den Verkaufsprozess für rechtswidrig hält. In Abstimmung mit NPorts hat man Anwälte eingeschaltet, welche mehrere Verfahrensfehler sehen. Diese können erhebliche Risiken für Käufer und Verkäufer bedeuten. Das soll nun vor Gericht entschieden werden. Es wurde dazu ein Eilverfahren beim Landgericht Stade beantragt. Da aber im Rahmen der Prüfung der Zuständigkeit des Gerichtes die Siedlung bereits angehört wurde und damit die Ansprüche bekannt sind, wird die AFH auf den Eilantrag verzichten und direkt in das Hauptverfahren gehen. Ziel ist dabei, zu einem diskriminierungsfreien Verkaufsprozess zu kommen. Wir sind uns sicher, in einem solchen fairen Verfahren mit unse-

rem Konzept oder jedenfalls unserem Angebot überzeugen zu können, sodass wir letztendlich das Dugekai-Grundstück erwerben können. Sollte die Siedlung das Grundstück vor einer gerichtlichen Entscheidung veräußern besteht das Risiko, dass der Vertrag rückwirkend unwirksam wird. Ein solches Vorgehen wäre aus unserer Sicht auch nicht plausibel. Geld soll es gemäß dem uns vorgelegten Vertrag erst nach Vorliegen einer Baugenehmigung geben. Und die gibt es sicher nicht vor 2021. Auch deswegen verstehen wir die Eile der Siedlung beim Verkauf nicht. Das immer wieder zu hörende Argument, die Siedlung benötige das Geld jetzt schnell, um den Sozialen Wohnungsbau voranzubringen, kann jedenfalls nicht der Grund sein, da das Geld der Siedlung gar nicht schnell zur Verfügung steht.

Was vermuten Sie hinter dem eiligen Verfahren durch den Siedlungs-Aufsichtsrat?

Das überstürzte Handeln der Siedlung scheint nur den Zweck zu haben, möglichst schnell (vermeintlich) vollendete Tatsachen zu schaffen. Auch hätte ich mir gewünscht, dass der Verkaufsprozess für das wichtigste Grundstück im Alten Fischereihafen transparent gestaltet wird. Warum wurden nicht die verschiedenen Konzepte, welche der Siedlung angeboten wurden, öffentlich präsentiert, so wie wir es ist auch gemacht haben. Selbst viele Ratsmitglieder wissen nicht, was da angeboten wurde. Und das bei einer 100-prozentigen städtischen Gesellschaft.

Fühlen Sie sich bei Ihrem Projekt von Politik und Verwaltung ausreichend unterstützt?

Ja, eindeutig. Die klare Mehrheit der Politik steht hinter dem Projekt. Der neue Oberbürgermeister als Chef der Verwaltung und alle in der Verwaltung beteiligten Bereiche arbeiten mit uns konstruktiv zusammen. Sämtliche im Rat vertretende Parteien sind interessiert, fragen uns, nehmen an den vielen Veranstaltungen zum Projekt teil, nur die Spitze der CDU arbeitet gegen das Projekt. Das Motiv ist mir nicht klar.

Der erste große Schritt bei der Umsetzung ihrer Pläne, ist die Sanierung der Kaimauern, zu der sich die AFH GmbH beim Kauf des Alten Fischereihafens bis 2023 vertraglich verpflichtet hat. Sie rechnen mit Kosten von über 30 Millionen Euro. Können Sie die Finanzierung aus eigener Kraft stemmen?

Die Finanzierung können wir nur aus eigener Kraft stemmen, wenn wir die Unterstützung aller Beteiligten haben. Die vielen kleinen Verzögerungen, die Herausnahme des Kopfgrundstückes mit dem „Tor zur Welt“ und nun die Unsicherheit um das Dugekai Grundstück und vor allem die Verteilung der B-Plan-Hotelkontingente schaden

der Wirtschaftlichkeitsprognose des Gesamtprojektes. Wir gehen aber immer noch davon aus, das Projekt wie geplant realisieren zu können. Wie gesagt - wir sind überzeugt, uns das Dugekai Grundstück und damit auch das erforderliche Hotelkontingent in einem diskriminierungsfreien, transparenten Verfahren sichern zu können. Sollte dies wider Erwarten nicht gelingen, werden wir andere Wege finden.

Zudem könnte ohnehin die Nutzung eines bereits seit längerem bestehenden Programms zur Förderung von Hafenaufbauprojekten helfen, das zu 50 Prozent vom Land und zu 50 Prozent vom Bund finanziert ist. Dieses Geld können aber nur Kommunen oder mehrheitlich von den Kommunen gehaltene Gesellschaften beantragen. Die Stadt prüft zurzeit, in welcher Konstellation die Fördermittel beantragt werden können. Ob wir aus diesem Topf Geld bekommen können, hängt sicher auch erheblich von der Unterstützung aus der Politik ab. Im Moment haben wir den Eindruck, dass alle Beteiligten daran konstruktiv mitwirken.

Gibt es einen Plan B, falls sich ihre Planungen in der jetzigen Form nicht umsetzen lassen?

Sobald der B-Plan (Bebauungsplan) verabschiedet ist, werden wir beginnen Plan A, das heißt die Kaimauersanierung mit integrierter Tiefgarage, umzusetzen. Knapp kann es nur bei der Sanierung der Kaimauer werden, wenn eine Förderung nicht gewährt wird. Dazu müssten wir dann mit NPorts eine andere Lösung finden.

Wo werden wir bezüglich des AFH im Jahre 2024 stehen?

Auf jeden Fall haben wir dann schon einige Richtfeste und Einweihungsfeiern hinter uns!

Herr Plambeck, vielen Dank für das Gespräch.