

Anfrage 1

Gremium	Termin	Status
Stadtrat	21.09.2020	öffentlich

Anfrage der FWG-Stadtratsfraktion; Situation der Hotels in Ludwigshafen und Metropol

Vorlage Nr.: 20202283

Stellungnahme der Verwaltung

Grundlagen

Am 10.12.2018 beschloss der Stadtrat die Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 648 „Hochhaus am Berliner Platz“. Das Baugrundstück ist im privaten Eigentum, das Vorhaben wird privat finanziert.

Die Entscheidung zur Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens basierte auch auf abgeschlossene Mietverträge, die vom privaten Vorhabenträger der Stadt vorgelegt wurden. Einer der Mieter ist die Fa. NinetyNine Hotel der Centro Gruppe. Zum damaligen Zeitpunkt war demnach der Bedarf an zusätzlichen Hotelbetten aus Sicht der privaten Projektteilnehmer in der Metropolregion und der Stadt Ludwigshafen gegeben.

In seiner Sitzung am 27.04.2020 beschloss der Stadtrat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 648 „Hochhaus am Berliner Platz.“ In dieser Sitzung wurde auch der dazugehörige Durchführungsvertrag beschlossen. Insofern hat die Stadt die rechtlichen Rahmenbedingungen zur Umsetzung des Projektes geschaffen. Mit der Veröffentlichung im Amtsblatt wurde der Bebauungsplan am 27.05.2020 rechtskräftig.

Die Bauleitplanung für das Metropol berücksichtigte den Wunsch des Investors und des Hotelbetreibers, zumal es sich um ein zentrales Areal in der Innenstadt handelt, in dem Hotelnutzungen typisch sind.

Einschätzung der Tragfähigkeit eines Hotels im sogenannten „Metropol“

Bei einem Gespräch des Metropol-Investors mit dem Baudezernenten Herrn Thewalt Anfang September, hat der Investor die Frage, ob Nutzer bzw. Mieter abgesprungen seien, verneint. In diesem Jahr sollen nach Aussage des Investors noch bauvorbereitende Maßnahmen erfolgen, ein Baubeginn ist im Frühjahr 2021 angestrebt.

Insofern sehen die privatwirtschaftlich Beteiligten an diesem Projekt aus ihrer Sicht offen-

sichtlich weiterhin einen Bedarf an den geplanten Nutzungen, die auch das Hotel mit einbeziehen. In diesem Zusammenhang liegen auch keine Informationen zu Insolvenzanträgen vor.

Hotels unterliegen planungsrechtlich in Mischgebieten, Kerngebieten, Gewerbegebieten hinsichtlich der Art der Nutzung keinen Beschränkungen, unabhängig davon, ob ein Bebauungsplan vorliegt oder nicht. Insofern ist ein Engagement von Investoren und Betreibern seitens einer Kommune bezüglich der Ansiedlung von Hotels nur in sehr geringem Maß steuerbar. Deshalb sind auch in Ludwigshafen Entwicklungen von Hotelbetrieben nicht von der öffentlichen Hand steuerbar, sondern unterliegen den Gesetzen der Marktwirtschaft. Da es in den letzten Jahrzehnten in Ludwigshafen als starkem Wirtschaftsstandort keine Neuentwicklungen gab und Abwanderungen von Gästen der Industrie in das Umland, nicht nur nach Mannheim, entstanden, wurden konzeptionell Neuentwicklungen unterstützt, beispielsweise am Zollhofhafen und bei der Erweiterung des ehem. Europa Hotels.

Betreibermodell bei Hotels

Pacht- und Franchisemodelle sind seit langem branchenüblich. Aussagen zu einzelnen Hotels sind nicht möglich.

Zahlen zur Auslastung der Hotels in Ludwigshafen

Einen Hinweis auf den Mehrbedarf an Hotelbetten in der Stadt lässt sich auch anhand der Vergleichszahlen zur Auslastung ablesen. Die Daten zur Auslastung der Hoteleriebetriebe werden bei der städtischen Statistikstelle vorgehalten, diese werden jährlich aktualisiert. 2019 betrug die durchschnittliche Auslastung aller 26 Betriebe 41,3 %. Betrachtet man die acht klassischen Hotels mit öffentlich zugänglichem Restaurant, liegt die Auslastung ebenfalls bei 41,3%. Zum Vergleich: in Rheinland-Pfalz lag die Auslastung für alle Hoteleriebetriebe im Jahr 2019 bei durchschnittlich 35,4%.

Einschätzung zum Thema Steuereinnahmen

Die Steuerverwaltung kann für die Hotelbranche keine gesonderten Steuerprognosen geben. Auskünfte zu Steuern einzelner Branchen können außerdem unter Umständen auch den Datenschutz verletzen.