



Anfrage an die Verwaltung

öffentlich

Einreichender: SPD-Fraktion	Datum: 24.11.2025	Vorlagen-Nr.: AF/0308/25
--------------------------------	----------------------	-----------------------------

Betreff: Anfrage der SPD-Fraktion vom 18.11.2025 "Tourismusentwicklung und geplanter Hotelbau im Umfeld der Haveltherme/Havelauen"

Anfrage:

Sehr geehrte Frau Saß,

- 1 Welche strategischen Ziele verfolgt die Stadt mit dem geplanten Hotelprojekt des Haveltherme-Betreibers im Hinblick auf die Tourismusentwicklung in Werder (Havel)?

Stärkung des touristischen Profils Werders als staatlich anerkannter Erholungsort

Als staatlich anerkannter Erholungsort hat Werder (Havel) eine gesetzlich definierte Verpflichtung, gesundheitsfördernde und erholungsbezogene Angebote bereitzustellen und weiterzuentwickeln. Zudem haben wir uns im Erholungsortentwicklungskonzept darüber verständigt, dass die touristische Belebung Werders in der Vor- und Nachsaison eines der zentralen Ziele für die Zukunft sein sollte. Ein Thermenhotel eröffnet für Stadt und touristische Anbieter neue Marktpotenziale im Hinblick auf saisonverlängernde Effekte und eine Erweiterung des Zielgruppenportfolios.

Für die Ansiedlung neuer Beherbergungseinrichtungen sind nur Chancen für Betriebe mit einem speziellen Angebotsprofil zu erkennen, wie es dies so in der Stadt und idealerweise auch im regionalen Umfeld noch nicht gibt und mit dem auch eine gute Auslastung in den Wintermonaten möglich ist, sodass neue Zielgruppenpotenziale erschlossen werden können. All dies trifft auf ein an die Terme angeschlossenes Thermenhotel zu.

- das Vorhaben unterstützt die gesetzliche Verpflichtung und das Selbstverständnis der Stadt, gesundheitsfördernde Angebote bereitzustellen
- mit der Anbindung der Übernachtungsmöglichkeiten an die Havel-Therme entsteht ein klar erkennbares, hochwertiges Gesundheits- und Wellnessprofil, dass das Prädikat „Erholungsort“ unterstreicht

1.1 Saisonverlängerung und Entzerrung der Nachfrage in den Sommermonaten

- Wellness- und Thermenangebote werden vor allem außerhalb der klassischen

Sommersaison genutzt – genau dort, wo die Stadt touristisch noch Kapazitäten hat

- Ein angeschlossenes Hotel bietet wetterunabhängige Reiseanlässe

1.2 Sicherung der touristischen Zukunftsfähigkeit

- Der Gesundheitstourismus ist einer der stabilsten Wachstumsmärkte im Tourismus
- Mit dem Vorhaben wird ein Angebot geschaffen, das im Wettbewerb mit vergleichbaren Erholungsorten entscheidend ist

Die Errichtung eines Hotels im Zusammenhang mit der Therme ist bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 029/95 A „Havelauen Werder – Blütentherme“ Teil II vorgesehen.

2 Welche wirtschaftlichen Effekte (Übernachtungszahlen, Beschäftigung, Wertschöpfung) erwartet die Verwaltung von dem Vorhaben?

2.1 Steigung der Übernachtungszahlen bedingt Erhöhung der Einnahmen beim Kurbeitrag

- Deutliche Erhöhung d. Bettenkapazität
- Jeder zusätzliche ÜN-Gast generiert Kurbeiträge, die direkt in Tourismus, Infrastruktur und Aufenthaltsqualität zurückfließen

2.2 Wertschöpfung für die gesamte Stadt

Gäste des Thermenhotels und der Havel-Therme nutzen auch:

- Örtliche Gastronomie
- Einzelhandel
- Kulturangebote
- Freizeitangebote
- Regionale Produzenten

Damit profitieren lokale Unternehmen, nicht nur die Therme selbst.

2.3 Direkte Arbeitsplätze & kommunale Einnahmen

- Bau, Betrieb, Service, Reparatur, Verwaltung, Housekeeping à dauerhafte Arbeitsplätze
- Zusätzliche Gewerbe- und Einkommenseffekte durch höhere regionale Wertschöpfung

3 Wie wird sichergestellt, dass das Projekt in das touristische Gesamtkonzept der Stadt integriert ist und bestehende Angebote nicht verdrängt werden?

3.1 Verankerung im Erholungsortentwicklungskonzept (EOK), INSEK und Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Im EOK hat sich die Stadt Werder (Havel) darauf verständigt, das touristische Potenzial in der Vor- und Nebensaison zu stärken, um die Hauptreisezeit in den Sommermonaten zu entzerren und idealerweise weitere Gästegruppen ansprechen

zu können.

Durch eine zielgruppenausgerichtete, vernetzte Angebotsgestaltung und Ansprache von Gesundheits- und Wellnessurlaubern soll vor allem in der Vor- und Nachsaison eine Nachfragesteigerung im Übernachtungsaufkommen erreicht werden, mit der Ansiedlung eines Thermenhotels auch in den Wintermonaten.

Auch Maßnahmen im INSEK zielen darauf ab, das Umfeld der Therme weiter zu beleben und auszubauen. Von der zu erwartenden Erhöhung der Kunden- und Besucherfrequenz an der Hafenpromenade würden die dort ansässigen Gastronomen und Gewerbetreibenden profitieren.

Die Aufwertung der Hafenpromenade in den Havelauen fokussiert auch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Werder (Havel). Das Nebenzentrum Havelauen verfügt über Potenziale, die aktuell noch nicht abgerufen werden. So stellen die Lage am Wasser mit Anlegestellen und der Nähe zur Havel-Therme und auch der Stadtplatz die Grundlage für eine klare Positionierung des Standorts innerhalb der Stadt Werder (Havel) dar:

- Ziel: Gastronomie und tourismusorientierter Einzelhandel am Stadtplatz und der Hafenpromenade
- Hauptzielgruppe: Tages- und Übernachtungsgäste durch Therme und Lage am Hafen mit städtebaulichem Potenzial
- Nebenzielgruppe: Bevölkerung im Einzugsgebiet

Der Standort Havelauen hat mit dem Fachmarktstandort, der Hafenpromenade und der Havel-Therme drei Funktionsbereiche, die bisher nur in geringem Maße voneinander partizipieren. Im Vergleich zur Innenstadt/Insel hat der Standort bislang eine geringe Bekanntheit außerhalb des Stadtgebietes.

Die geplanten Übernachtungsmöglichkeiten für Touristen zwischen der Therme und der Hafenpromenade würden eine neue Kernzielgruppe der Hafenpromenade hervorbringen. Eine direkte und attraktiv ausgestaltete Wegeverbindung zwischen dem Eingangsbereich der Therme, des Thermenhotels und der Hafenpromenade ist die Grundlage für Austauschbeziehungen zwischen den beiden Schwerpunkten.

3.2 Kooperation statt Konkurrenz

- Mit einem integrierten Thermenhotel entsteht keine Verdrängung, sondern vielmehr die Erschließung einer neuen Zielgruppe: Gesundheits-, Wellness- und Kurzreisende
- Da es in Werder (Havel) überwiegend Privatanbieter gibt, fehlt es zu Spitzenzeiten (Baumblütenfest, Feiertage, Ferien) an der Möglichkeit für kurzfristige Übernachtungen ? Privatvermieter haben oft eine Mindestübernachtungsdauer von 5 Nächten oder mehr

3.3 Synergien für andere touristische Leistungsträger

- Gäste aus der Therme bleiben länger in der Stadt, weil sie Übernachtungsmöglichkeiten vor Ort haben
- Damit steigt die Wahrscheinlichkeit, dass sie weitere Angebote wahrnehmen
- z.B. Ausflüge in die Innenstadt, Abendessen in lokalen Restaurants, Besuch regionaler Veranstaltungen, Einkäufe im Einzelhandel

Das neue Angebot verdrängt keine bestehenden Betriebe – sondern stärkt sie.

a) Ergänzung, nicht Konkurrenz

Das geplante Hotel schließt eine Lücke im bisherigen Angebot: Übernachtungen mit direktem Thermenbezug gab es bisher nicht. Andere Unterkünfte haben andere Schwerpunkte (z.B. Radfahren, Innenstadtnähe, Familien, Natur, Geschäftsreisende)

b) Neue Zielgruppe statt Umverteilung

Wellness- und Thermengäste reisen anders als klassische „Werder-Sommergäste“. Sie kommen häufiger außerhalb der Saison, öfter unter der Woche und für Kurzurlaube. Das heißt: Diese Gäste wären ohne das neue Angebot wahrscheinlich gar nicht Gast in Werder (Havel).

c) Positive Effekte für alle Anbieter

Mehr Übernachtungsgäste erzeugen sekundäre Nachfrage bei allen Anbietern der Stadt.

4 Welche Vereinbarungen oder Abstimmungen bestehen zwischen der Stadt und dem Investor in Bezug auf Infrastruktur, Parkraumnutzung und verkehrliche Erschließung des Areals?

Der geplante Bau des Thermenhotels ist keine ungeprüfte Einzelmaßnahme, sondern ein abgestimmtes, planerisch eingebettetes Vorhaben.

Für die Umsetzung ist eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans erforderlich, die dem Beschluss durch die Stadtverordnetenversammlung obliegt. Es ist festzuhalten, dass erst mit dem förmlichen Planungsverfahren die rechtliche Grundlage für die konkrete Ausgestaltung des Vorhabens geschaffen wird. Im Rahmen des Verfahrens werden alle planungsrechtlichen Belange detailliert geprüft, Festsetzungen und ggf. vertragliche Regelungen getroffen.

Das derzeit vorgestellte Nutzungskonzept (Informationsvorlage zum Nutzungskonzept Umfeld Haveltherme, vom 11.12.2025) sieht vor, den ruhenden Verkehr in Tiefgaragen unterzubringen. Damit soll der Stellplatzbedarf für das Hotel, das Betriebswohnen sowie den Geschosswohnungsbau auf den eigenen Grundstücksflächen abgedeckt werden.

Die vorhandenen Stellplätze unmittelbar vor der Havel-Therme bleiben in ihrer Funktion erhalten und stehen weiterhin primär den Besuchern der Therme zur Verfügung.

Die Fragen nach Erschließung und Infrastruktur sind integraler Bestandteil des Planungsverfahrens. Da die genaue Prüfung durch die Fachbehörden und Gutachter im Rahmen des Verfahrens erfolgt, können zum jetzigen Zeitpunkt noch keine konkreten Antworten gegeben werden.

5 Wie wird gewährleistet, dass die geplante bauliche Entwicklung (Hotel, Zufahrten, Parkflächen) den verkehrlichen und ökologischen Anforderungen entspricht, insbesondere im Hinblick auf ÖPNV, Radverkehr und Lärmschutz?

Die Gewährleistung der verkehrlichen und ökologischen Anforderungen ist

Bestandteil des künftigen Bauleitplanverfahrens.

Zum jetzigen Zeitpunkt liegt lediglich ein Nutzungskonzept vor; daher können konkrete planerische Anforderungen und Festlegungen zu den angefragten Themen erst im Zuge des förmlichen Planungsverfahrens getroffen werden. Im Rahmen des gesetzlich vorgegebenen Planprozesses werden Fachgutachten hinsichtlich der Umweltbelange und des Lärmschutzes erstellt, die als Grundlage für die weitere Planung dienen.

Eine erste Verkehrsuntersuchung deutet darauf hin, dass die verkehrliche Leistungsfähigkeit der öffentlichen Verkehrsflächen bei Umsetzung der vorgesehenen Nutzungen gewährleistet ist. Diese Untersuchung ist Bestandteil der Unterlagen zur anstehenden frühzeitigen öffentlichen Beteiligung an der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 029/95 G „Havelauen Werder -Wohnbebauung zwischen Hafenpromenade, Zum Großen Zernsee, Karl-Härtel-Straße“, beschlossen am 11.12.2025.



**SPD-Fraktion
in der Stadtverordnetenversammlung Werder (Havel)**

Fraktionsvorsitzende: Anika Lorentz | Jahn timer 26 | 14542 Werder (Havel)
Mail: anika@lorentz-werder.de | Mobil: 0173-1713953

An
Frau Manuela Saß
- Bürgermeisterin -
Eisenbahnstraße 13/14
14542 Werder (Havel)

Werder (Havel), den 16.11.2025

Anfrage zur Tourismusentwicklung und geplanter Hotelbau im Umfeld der Haveltherme / Havelauen

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin,

im Namen der SPD-Fraktion in der Stadtverordnetenversammlung Werder (Havel) bitte ich Sie hiermit um Auskunft.

Vorbemerkung

Im Ausschuss für Stadtentwicklung und Infrastruktur wurde unter dem TOP „Nutzungskonzept Umfeld Haveltherme“ (Vorlage IV/0250/25 vom 16.09.2025) dargestellt, dass im direkten Umfeld der Haveltherme auf den Flurstücken 173, 479 und 481 u. a. ein Hotel mit rund 40 Zimmern, Spa-Suiten, Gastronomie und eigenem Wellnessbereich entstehen soll. Das Vorhaben soll über einen sogenannten „Bademantelgang“ direkt an die Haveltherme angebunden werden.

Die SPD-Fraktion sieht in der geplanten Entwicklung eine städtebauliche und wirtschaftliche Bedeutung für die touristische Zukunft der Stadt Werder (Havel). Zugleich bestehen Informationsbedarfe zu den Auswirkungen auf den Tourismusstandort, die touristische Strategie der Stadt und die künftige Rolle der Haveltherme im Gesamtkonzept.

Die SPD bittet daher, alle relevanten Unterlagen, Konzepte und aktuellen Überlegungen zum Thema Tourismusentwicklung und Hotelprojekt Havelauen im nächsten Ausschuss für Stadtentwicklung, Kultur, Sport und Tourismus (SoBiKuST) vorzustellen und zu beraten.

Hierzu folgende Fragen:

1. Welche strategischen Ziele verfolgt die Stadt mit dem geplanten Hotelprojekt des Haveltherme-Betreibers im Hinblick auf die Tourismusentwicklung in Werder (Havel)?
2. Welche wirtschaftlichen Effekte (Übernachtungszahlen, Beschäftigung, Wertschöpfung) erwartet die Verwaltung von dem Vorhaben?
3. Wie wird sichergestellt, dass das Projekt in das touristische Gesamtkonzept der Stadt integriert ist und bestehende Angebote nicht verdrängt werden?
4. Welche Vereinbarungen oder Abstimmungen bestehen zwischen der Stadt und dem Investor in Bezug auf Infrastruktur, Parkraumnutzung und verkehrliche Erschließung des Areals?
5. Wie wird gewährleistet, dass die geplante bauliche Entwicklung (Hotel, Zufahrten, Parkflächen) den verkehrlichen und ökologischen Anforderungen entspricht, insbesondere im Hinblick auf ÖPNV, Radverkehr und Lärmschutz?

Mit freundlichen Grüßen und vielen Dank,
Anika Lorentz

STADT WERDER (HADEL)

Staatlich anerkannter Erholungsort

Die Bürgermeisterin



Mitglied in der AG „Städte mit historischen Stadtkernen“
des Landes Brandenburg

Internet: <http://www.werder-havel.de>

E-Mail: poststelle@werder-havel.de *



Eisenbahnstraße 13/14 – 14542 Werder (Havel)

Öffnungszeiten:

Montag: geschlossen
Dienstag: 08:00 – 12:00 und 13:00 – 18:00 Uhr
Mittwoch: geschlossen
Donnerstag: 08:00 – 12:00 und 13:00 – 16:00 Uhr
Freitag: 08:00 – 12:00 Uhr

Ortsteile:

Petzow, Bliesendorf, Plötzin, Glindow,
Phöben, Kemnitz, Töplitz, Derwitz

Stadt Werder (Havel) – PF 1143 – 14536 Werder (Havel)

SPD-Fraktion
Frau Lorentz

Nur per E-Mail

Dienststelle:	Rathaus Eisenbahnstraße 13/14
Auskunft erteilt:	Bürgermeisterin Manuela Saß
Zimmer:	18
Durchwahl:	(03327) 783 – 270
Telefax:	(03327) 4 43 85
E-Mail:	buergermeister@werder-havel.de *
Gläubiger-ID:	DE57ZZZ00000321468

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

18.11.2025

Unser Zeichen

Datum

29.01.2026

„Anfrage zur Tourismusentwicklung und geplanter Hotelbau im Umfeld der Haveltherme / Havelauen“

Sehr geehrte Frau Lorentz,

auf Ihre Anfrage antworte ich wie folgt:

1 Welche strategischen Ziele verfolgt die Stadt mit dem geplanten Hotelprojekt des Haveltherme-Betreibers im Hinblick auf die Tourismusentwicklung in Werder (Havel)?

Stärkung des touristischen Profils Werders als staatlich anerkannter Erholungsort

Als staatlich anerkannter Erholungsort hat Werder (Havel) eine gesetzlich definierte Verpflichtung, gesundheitsfördernde und erholungsbezogene Angebote bereitzustellen und weiterzuentwickeln. Zudem haben wir uns im Erholungsortentwicklungskonzept darüber verständigt, dass die touristische Belebung Werders in der Vor- und Nachsaison eines der zentralen Ziele für die Zukunft sein sollte. Ein Thermenhotel eröffnet für Stadt und touristische Anbieter neue Marktpotenziale im Hinblick auf saisonverlängernde Effekte und eine Erweiterung des Zielgruppenportfolios.

Für die Ansiedlung neuer Beherbergungseinrichtungen sind nur Chancen für Betriebe mit einem speziellen Angebotsprofil zu erkennen, wie es dies so in der Stadt und idealerweise auch im regionalen Umfeld noch nicht gibt und mit dem auch eine gute Auslastung in den Wintermonaten möglich ist, sodass neue Zielgruppenpotenziale erschlossen werden können. All dies trifft auf ein an die Therme angeschlossenes Thermenhotel zu.

- das Vorhaben unterstützt die gesetzliche Verpflichtung und das Selbstverständnis der Stadt, gesundheitsfördernde Angebote bereitzustellen
- mit der Anbindung der Übernachtungsmöglichkeiten an die Havel-Therme entsteht ein klar erkennbares, hochwertiges Gesundheits- und Wellnessprofil, dass das Prädikat „Erholungsort“ unterstreicht

Bankverbindung: Mittelbrandenburgische Sparkasse Potsdam BIC: WELADED1PMB IBAN: DE50 1605 0000 3528 0875 35
Deutsche Kreditbank AG BIC: BYLADEM1001 IBAN: DE23 1203 0000 0000 4581 41
VR-Bank Fläming e.G. BIC: GENODEF1LUK IBAN: DE79 1606 2008 5101 5668 00

*Zur Abgabe einer rechtsverbindlichen Erklärung nutzen Sie bitte ausnahmslos die Briefpost, das Telefax oder senden eine E-Mail mit einem qualifiziert elektronisch signierten Dokument an die zentrale E-Mail-Adresse signatur@werder-havel.de.

1.1 Saisonverlängerung und Entzerrung der Nachfrage in den Sommermonaten

- Wellness- und Thermenangebote werden vor allem außerhalb der klassischen Sommersaison genutzt – genau dort, wo die Stadt touristisch noch Kapazitäten hat
- Ein angeschlossenes Hotel bietet wetterunabhängige Reiseanlässe

1.2 Sicherung der touristischen Zukunftsfähigkeit

- Der Gesundheitstourismus ist einer der stabilsten Wachstumsmärkte im Tourismus
- Mit dem Vorhaben wird ein Angebot geschaffen, das im Wettbewerb mit vergleichbaren Erholungsorten entscheidend ist

Die Errichtung eines Hotels im Zusammenhang mit der Therme ist bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 029/95 A „Havelauen Werder – Blüthenherme“ Teil II vorgesehen.

2 Welche wirtschaftlichen Effekte (Übernachtungszahlen, Beschäftigung, Wertschöpfung) erwartet die Verwaltung von dem Vorhaben?

2.1 Steigung der Übernachtungszahlen bedingt Erhöhung der Einnahmen beim Kurbeitrag

- Deutliche Erhöhung d. Bettenkapazität
- Jeder zusätzliche ÜN-Gast generiert Kurbeiträge, die direkt in Tourismus, Infrastruktur und Aufenthaltsqualität zurückfließen

2.2 Wertschöpfung für die gesamte Stadt

Gäste des Thermenhotels und der Havel-Therme nutzen auch:

- Örtliche Gastronomie
- Einzelhandel
- Kulturangebote
- Freizeitangebote
- Regionale Produzenten

Damit profitieren lokale Unternehmen, nicht nur die Therme selbst.

2.3 Direkte Arbeitsplätze & kommunale Einnahmen

- Bau, Betrieb, Service, Reparatur, Verwaltung, Housekeeping → dauerhafte Arbeitsplätze
- Zusätzliche Gewerbe- und Einkommenseffekte durch höhere regionale Wertschöpfung

3 Wie wird sichergestellt, dass das Projekt in das touristische Gesamtkonzept der Stadt integriert ist und bestehende Angebote nicht verdrängt werden?

3.1 Verankerung im Erholungsortentwicklungskonzept (EOK), INSEK und Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Im EOK hat sich die Stadt Werder (Havel) darauf verständigt, das touristische Potenzial in der Vor- und Nebensaison zu stärken, um die Hauptreisezeit in den Sommermonaten zu entzerren und idealerweise weitere Gästegruppen ansprechen zu können.

Durch eine zielgruppenausgerichtete, vernetzte Angebotsgestaltung und Ansprache von Gesundheits- und Wellnessurlaubern soll vor allem in der Vor- und Nachsaison eine Nachfragesteigerung im Übernachtungsaufkommen erreicht werden, mit der Ansiedlung eines Thermenhotels auch in den Wintermonaten.

Auch Maßnahmen im INSEK zielen darauf ab, das Umfeld der Therme weiter zu beleben und auszubauen. Von der zu erwartenden Erhöhung der Kunden- und Besucherfrequenz an der Hafenpromenade würden die dort ansässigen Gastronomen und Gewerbetreibenden profitieren.

Die Aufwertung der Hafenpromenade in den Havelauen fokussiert auch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Werder (Havel). Das Nebenzentrum Havelauen verfügt über Potenziale, die aktuell noch nicht abgerufen werden. So stellen die Lage am Wasser mit Anlegestellen und der Nähe zur Havel-Therme und auch der Stadtplatz die Grundlage für eine klare Positionierung des Standorts innerhalb der Stadt Werder (Havel) dar:

- Ziel: Gastronomie und tourismusorientierter Einzelhandel am Stadtplatz und der Hafenpromenade
- Hauptzielgruppe: Tages- und Übernachtungsgäste durch Therme und Lage am Hafen mit städtebaulichem Potenzial
- Nebenzielgruppe: Bevölkerung im Einzugsgebiet

Der Standort Havelauen hat mit dem Fachmarktstandort, der Hafenpromenade und der Havel-Therme drei Funktionsbereiche, die bisher nur in geringem Maße voneinander partizipieren. Im Vergleich zur Innenstadt/Insel hat der Standort bislang eine geringe Bekanntheit außerhalb des Stadtgebietes.

Die geplanten Übernachtungsmöglichkeiten für Touristen zwischen der Therme und der Hafenpromenade würden eine neue Kernzielgruppe der Hafenpromenade hervorbringen. Eine direkte und attraktiv ausgestaltete Wegeverbindung zwischen dem Eingangsbereich der Therme, des Thermenhotels und der Hafenpromenade ist die Grundlage für Austauschbeziehungen zwischen den beiden Schwerpunkten.

3.2 Kooperation statt Konkurrenz

- Mit einem integrierten Thermenhotel entsteht keine Verdrängung, sondern vielmehr die Erschließung einer neuen Zielgruppe: Gesundheits-, Wellness- und Kurzreisende
- Da es in Werder (Havel) überwiegend Privatanbieter gibt, fehlt es zu Spitzenzeiten (Baumblütenfest, Feiertage, Ferien) an der Möglichkeit für kurzfristige Übernachtungen □ Privatvermieter haben oft eine Mindestübernachtungsdauer von 5 Nächten oder mehr

3.3 Synergien für andere touristische Leistungsträger

- Gäste aus der Therme bleiben länger in der Stadt, weil sie Übernachtungsmöglichkeiten vor Ort haben
- Damit steigt die Wahrscheinlichkeit, dass sie weitere Angebote wahrnehmen
- z.B. Ausflüge in die Innenstadt, Abendessen in lokalen Restaurants, Besuch regionaler Veranstaltungen, Einkäufe im Einzelhandel

Das neue Angebot verdrängt keine bestehenden Betriebe – sondern stärkt sie.

a) Ergänzung, nicht Konkurrenz

Das geplante Hotel schließt eine Lücke im bisherigen Angebot: Übernachtungen mit direktem Thermenbezug gab es bisher nicht. Andere Unterkünfte haben andere Schwerpunkte (z.B. Radfahren, Innenstadtnähe, Familien, Natur, Geschäftsreisende)

b) Neue Zielgruppe statt Umverteilung

Wellness- und Thermengäste reisen anders als klassische „Werder-Sommergäste“. Sie kommen häufiger außerhalb der Saison, öfter unter der Woche und für Kurzurlaube. Das heißt: Diese Gäste wären ohne das neue Angebot wahrscheinlich gar nicht Gast in Werder (Havel).

c) Positive Effekte für alle Anbieter

Mehr Übernachtungsgäste erzeugen sekundäre Nachfrage bei allen Anbietern der Stadt.

4 Welche Vereinbarungen oder Abstimmungen bestehen zwischen der Stadt und dem Investor in Bezug auf Infrastruktur, Parkraumnutzung und verkehrliche Erschließung des Areals?

Der geplante Bau des Thermenhotels ist keine ungeprüfte Einzelmaßnahme, sondern ein abgestimmtes, planerisch eingebettetes Vorhaben.

Für die Umsetzung ist eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans erforderlich, die dem Beschluss durch die Stadtverordnetenversammlung obliegt. Es ist festzuhalten, dass erst mit dem förmlichen Planungsverfahren die rechtliche Grundlage für die konkrete Ausgestaltung des Vorhabens geschaffen wird. Im Rahmen des Verfahrens werden alle planungsrechtlichen Belange detailliert geprüft, Festsetzungen und ggf. vertragliche Regelungen getroffen.

Das derzeit vorgestellte Nutzungskonzept (Informationsvorlage zum Nutzungskonzept Umfeld Haveltherme, vom 11.12.2025) sieht vor, den ruhenden Verkehr in Tiefgaragen unterzubringen. Damit soll der Stellplatzbedarf für das Hotel, das Betriebswohnen sowie den Geschosswohnungsbau auf den eigenen Grundstücksflächen abgedeckt werden.

Die vorhandenen Stellplätze unmittelbar vor der Havel-Therme bleiben in ihrer Funktion erhalten und stehen weiterhin primär den Besuchern der Therme zur Verfügung.

Die Fragen nach Erschließung und Infrastruktur sind integraler Bestandteil des Planungsverfahrens. Da die genaue Prüfung durch die Fachbehörden und Gutachter im Rahmen des Verfahrens erfolgt, können zum jetzigen Zeitpunkt noch keine konkreten Antworten gegeben werden.

5 Wie wird gewährleistet, dass die geplante bauliche Entwicklung (Hotel, Zufahrten, Parkflächen) den verkehrlichen und ökologischen Anforderungen entspricht, insbesondere im Hinblick auf ÖPNV, Radverkehr und Lärmschutz?

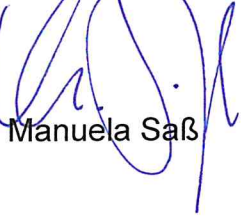
Die Gewährleistung der verkehrlichen und ökologischen Anforderungen ist Bestandteil des künftigen Bauleitplanverfahrens.

Zum jetzigen Zeitpunkt liegt lediglich ein Nutzungskonzept vor; daher können konkrete planerische Anforderungen und Festlegungen zu den angefragten Themen erst im Zuge des förmlichen Planungsverfahrens getroffen werden. Im Rahmen des gesetzlich

vorgegebenen Planprozesses werden Fachgutachten hinsichtlich der Umweltbelange und des Lärmschutzes erstellt, die als Grundlage für die weitere Planung dienen.

Eine erste Verkehrsuntersuchung deutet darauf hin, dass die verkehrliche Leistungsfähigkeit der öffentlichen Verkehrsflächen bei Umsetzung der vorgesehenen Nutzungen gewährleistet ist. Diese Untersuchung ist Bestandteil der Unterlagen zur anstehenden frühzeitigen öffentlichen Beteiligung an der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 029/95 G „Havelauen Werder -Wohnbebauung zwischen Hafenpromenade, Zum Großen Zernsee, Karl-Härtel-Straße“, beschlossen am 11.12.2025.

Freundliche Grüße



Manuela Saß