

Gemeinsame Erklärung

Stadt Ostseebad Kühlungsborn
Bürgermeister Rüdiger Kozyan

Ministerium für Inneres, Bau und Digitalisierung
Mecklenburg-Vorpommern
Minister Christian Pegel

A&A Baltic GmbH & Co. KG
vertreten durch Dr. Jan Aschenbeck
Eigentümer Villa Baltic Kühlungsborn

Kühlungsborn, den 20. November 2024

Einigung zur Rettung der Villa Baltic: Kühlungsborn erarbeitet Rettungspaket mit Bund und Land für die Sanierung – Eigentümer nehmen Angebot an

Dass die Sanierung der Villa Baltic große Herausforderungen mit sich bringen würde, darüber waren sich alle Beteiligten von Anfang an einig. Seit mittlerweile **35 Jahren** steht das Denkmal, ortsbildprägend und identitätsstiftend für Kühlungsborn, leer und verfällt. Ideen gab es in der Vergangenheit viele, jedoch gelang es nie, einen Weg für die denkmalgerechte Sanierung der Villa Baltic zu erarbeiten und umzusetzen.

Im Frühsommer **2019** kauften die Brüder Jan und Berend Aschenbeck, Projektentwickler aus Oldenburg, die Villa Baltic. Stadt und Eigentümer blicken gemeinsam auf über fünf Jahre Entwicklungszeit zurück. Mit über 30 positiv beschiedenen Einzelabstimmungen hat die Kühlungsborner Stadtvertretung bereits wichtige Grundvoraussetzungen geschaffen:

Das **Nutzungskonzept** für die denkmalgerechte Sanierung der Villa Baltic wurde im Dezember **2021** durch die Stadtvertretung befürwortet. Zuvor sprach sich im Rahmen des ersten Kühlungsborner Bürgerentscheides die Mehrheit der abgegebenen Stimmen für das Nutzungskonzept aus. In einem sehr aufwendigen Prozess wurde das Konzept, gemeinsam mit politischen Vertretern, Mitarbeitern der Verwaltung sowie Fachleuten, erarbeitet.

Im Frühjahr **2022** eröffneten Bund und Land das **Fördergebiet „Baltic“** für die Stadtentwicklung Kühlungsborn-West. Im Fördergebiet berücksichtigt sind Finanzhilfen für die denkmalgerechte Sanierung der Villa Baltic sowie für städtische Projekte. Der Erhalt der Villa Baltic stellt darin die Bedingung und Kernmaßnahme dar.

Im August **2023** konnte durch die Durchführung eines **Realisierungswettbewerbes** die Architektur des Assistenzanbaus zur Villa Baltic für das geplante Hotel bestimmt werden.

Mit der Bekanntmachung der **Satzung** fand das Bebauungsplanverfahren im Dezember **2023** seinen Abschluss. Ebenfalls einigten sich Stadt und Eigentümer auf einen **Kaufvertrag**, der die Zustimmung der Stadtvertretung fand. Dieser beinhaltet alle Rahmenbedingungen zum Verkauf des Grundstücks der ehemaligen Meerwasserschwimmhalle sowie zur Errichtung des geplanten Assistenzanbaus.

Für den erfolgreichen Abschluss des Kaufvertrages stand jedoch die Einigung zum Kaufpreis lange aus. Grund für die Verzögerungen war, dass die im Dezember 2023 beschlossenen und für die Projektentwickler verpflichtenden Auflagen aus dem Kaufvertrag, bei der Berechnung des Grundstückswertes keine Berücksichtigung im Gutachten fanden.

Diese sind u.a. die denkmalgerechte Sanierung und die Öffnung der Villa Baltic für die Bevölkerung, sowie die durch den Realisierungswettbewerb kostenintensive Holzbauweise für den Assistenzanbau. Zusätzlich wurde eine Mindest-Sterne Klassifizierung als Auflage festgeschrieben.

Zudem machten die Eigentümer wiederholt auf den großen Zeitverlust und die damit veränderten Rahmenbedingungen aufmerksam, die sich auf die gesamte Umsetzbarkeit des Projektes auswirken. Sie wiesen darauf hin, dass sich das Verhältnis von Baukosten, Finanzierung und Pacht in den letzten fünf Jahren massiv verändert habe und daher bei der Betrachtung mit einfließen müsse.

Ende Oktober ist die Stadt Kühlungsborn mit einem Lösungspaket auf die Eigentümer zugegangen. Dieses wurde gemeinsam mit dem Innenministerium erarbeitet, von Bund und Land unterstützt und von der Rechtsaufsicht begleitet. Es beinhaltet drei ineinandergreifende Maßnahmen die nur in Verbindung Wirksamkeit haben:

1. Die Akzeptanz durch die A&A Baltic GmbH & Co. KG des aktualisierten Wertes für den Grundstücksverkauf von insgesamt 5.196.000 Euro

Dieser Wert basiert auf einer Aktualisierung des Gutachtens aus 2021, welche die Stadt im September 2024 beauftragt hat und den Eigentümern am 15. Oktober 2024 vorgelegt werden konnte. Grundlage für die Akzeptanz des Kaufpreises bilden die Inhalte der nachfolgenden zwei Punkte.

2. Die Erhöhung der Gesamtförderung für die Sanierung der Villa Baltic auf 6 Mio. Euro

Bund und Land unterstreichen die Relevanz des Projektes erneut und bieten an, die Fördersumme für die Sanierung der Villa Baltic noch einmal zu erhöhen. Die Sanierung der Villa Baltic stellt weiterhin die Kernmaßnahme des Fördergebietes „Baltic“ dar. Nur im Falle einer denkmalgerechten Sanierung der Villa Baltic, erhält die Stadt Kühlungsborn auch die Fördergelder für die Umsetzung der eigenen städtischen Projekte, wie die Neugestaltung des Umfeldes der Kunsthalle, die Aufwertung des Baltic Parks sowie ein neues Parkhaus in Kühlungsborn-West.

3. Änderung des Kaufvertrages in den Punkten „Long Stop Date“ und „Hotelklassifizierung“

Aufgrund der Verzögerungen bei der Ermittlung des Verkehrswertes, wird das „Long Stop Date“, der Zeitpunkt für die Erfüllung der vertraglichen Pflichten, um ein Jahr verschoben. Des Weiteren entfällt die Berücksichtigung der „Hotelklassifizierung“ entsprechend der DEHOGA, da diese keine Beachtung im Wertgutachten und dem daraus resultierenden Kaufpreis von 5.196.000 Euro findet. Grundsätzlich schränkt die Sterne-Klassifizierung die Flexibilität bei der Auswahl potentieller Hotelbetreiber ein und ist für viele neue Hotelkonzepte kaum noch relevant. Eine Einschränkung könnte daher einer zeitgemäßen und nachhaltigen Entwicklung im Weg stehen. Zudem ist die Gewährleistung für ein gehobenes Hotelprodukt bereits durch die Sanierungsaufgaben, die Vorgaben des Denkmalschutzes für die Villa und ihrer Umgebung sowie durch das Ergebnis des Realisierungswettbewerbes garantiert, so dass die Notwendigkeit einer zusätzlichen Absicherung entfällt.

„Wir freuen uns, dass wir nun Klarheit für die Zukunft haben und Rückenwind für unsere Arbeit der letzten 5 Jahre erhalten. Uns ist bewusst, dass dieses Paket schlussendlich nur durch die großen Bemühungen von Bund, Land und Stadt möglich ist, wofür wir sehr dankbar sind. Alle Beteiligten wurden in dieser Zeit stark gefordert. Der Weg hierher und die Zusammenarbeit mit der Verwaltung war für uns nicht einfach. Insbesondere das Verkehrswertgutachten bereitet uns enorme Bauchschmerzen und findet auch durch unsere Fachberater keine Akzeptanz. Und nach wie vor gibt es Herausforderungen, die wir mit Sorge tragen. Dennoch haben wir entschieden das Gesamtpaket anzunehmen und richten nun den Blick nach vorn. Dafür wünschen wir uns eine vertrauensvolle Zusammenarbeit mit Kühlungsborn, damit wir das gemeinsam gesteckte Ziel, die Rettung der Villa Baltic, auch erreichen. Die Arbeit geht jetzt erst los,“
sagt **Dr. Jan Aschenbeck, Eigentümer der Villa Baltic.**

„Nach der ergebnisreichen Arbeit der letzten fünf Jahre hat die Stadt Ostseebad Kühlungsborn ein sehr großes Interesse, das Gesamtprojekt zur Sanierung der Villa Baltic gemeinsam mit Aschenbeck & Aschenbeck umzusetzen. Über Jahrzehnte musste die Stadt mit ansehen wie die Villa mehr und mehr verfällt. Folglich waren unsere Bemühungen mit dem Innenministerium darauf konzentriert, Lösungen zu finden, um den Grundstücksverkauf erfolgreich zum Abschluss zu bringen. Die Annahme des Angebotes durch Herrn Dr. Aschenbeck begrüßen wir sehr. Wir hoffen auf eine Beschlussfassung durch die Stadtvertretung am 5. Dezember 2024, um die Maßnahmen des Paketes auf den Weg zu bringen“, sagt **Rüdiger Kozian, Bürgermeister der Stadt Ostseebad Kühlungsborn.**

„In Zeiten großer Herausforderungen darf die Bereitschaft für Kompromisse nicht verloren gehen. Ich freue mich daher, dass dieses Gesamtpaket einschließlich des erhöhten Städtebau-Förderrahmens von sechs Millionen Euro ein ganz wesentlicher Bestandteil für die Rettung der Villa Baltic darstellt. Seit mehr als 35 Jahren Verfall ist das ein großer Schritt für das traditionsreiche Gebäude, auch wenn es zukünftig eine anspruchsvolle Aufgabe bleibt. Hier geht es um die Geschichte und die Identität eines Bauwerkes, dessen Bedeutung weit über die Stadtgrenzen hinausreicht. Ich blicke optimistisch in die Zukunft und wünsche allen Verantwortlichen viel Kraft und Erfolg bei der Umsetzung,“ sagt **Christian Pegel, Minister für Inneres, Bau und Digitalisierung.**

BAD DOBERAN



IHRE REDAKTION

Redaktion: 0381/365 410
 Leserservice: 0381/38 303 015
 Anzeigen: 0381/38 303 016

GUTEN TAG LIEBE LESER



VON KERSTIN SCHRÖDER

Nerviger Griff in die Tüte

► Kennen Sie auch diesen Appetit, wenn das gerade gekaufte Brot noch warm ist und verlockend aus der Tüte duftet? Manchmal kann ich dann nicht widerstehen. Ich greife hinein und breche mir für unterwegs ein Stück ab. Allerdings wird das zunehmend schwerer. Denn die Brote, die zwar so schmal sind wie Baguettes, aber nur halb so lang, haben in einigen Supermärkten keine eigene Verpackungsgröße. Stattdessen werden sie in Baguette-Tüten gesteckt. Das heißt, mein Arm muss sich erst etwa 30 Zentimeter durch einen engen Schlauch quetschen, bis er am Brot angelangt ist. Mit Jacke ist das noch schwieriger. Und es wird nerviger, wenn man öfter hineingreifen will, weil es gut schmeckt und man etwas mehr naschen möchte. Doch dadurch wird das Brot ja immer kürzer und der Abstand größer. Man könnte sich das Brot entgegenschieben – aber das erhöht die Gefahr, es gleich ganz aufzuessen.

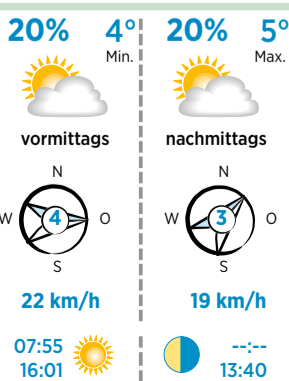
kerstin.schroeder@ostsee-zeitung.de

IN KÜRZE

Einstimmen auf den Advent

STEFENSHAGEN. Die Kulturfabrik Steffenshagen lädt zum Adventsmarkt am Sonnabend, 23. November, ab 14.30 Uhr in die Festscheune Steffenshagen ein.

WETTER



Einigung im Streit um Kaufvertrag

Grundstück neben Villa Baltic in Kühlungsborn wechselt den Besitzer / Lösungspaket erarbeitet

VON CORA MEYER

KÜHLUNGSBORN. Letztlich kam die Hilfe von oben: Um den Kauf des Nachbargrundstücks der Villa Baltic in Kühlungsborn (Landkreis Rostock) endgültig abzuschließen, brauchten die Stadt und die Investoren Jan und Berend Aschenbeck die Unterstützung des Innenministeriums. Dadurch konnte nun ein Lösungspaket geschnürt werden, das nicht nur einen Kaufpreis, sondern noch weitere Maßnahmen enthält.

Die Gebrüder Aschenbeck, Projektentwickler aus Oldenburg, wollen auf dem Grundstück ein Hotel bauen, um die dringend notwendige Sanierung der denkmalgeschützten Villa refinanzieren zu können. Diese hatten sie bereits vor über fünf Jahren gekauft. Dem Kaufvertrag des Grundstücks hatten die Stadtvertreter bereits im Dezember 2023 zugestimmt, es fehlte jedoch der Preis. Dazu gab es lange Zeit unterschiedliche Vorstellungen.

Laut Beschluss der Stadtvertreter sollte das städtische Grundstück zum „vollen Verkehrswert“ veräußert werden. Der war jedoch anscheinend nicht so leicht zu ermitteln.

Ein von der Stadt beauftragter Gutachter schätzte den Bodenwert des Grundstücks 2021, auf Grundlage ähnlich gelegener Grundstücke. Einen Verkehrswert konnte er nach OZ-Informationen nicht ermitteln, empfahl aber eine Summe von fast sechs Millionen Euro.

Ein zweiter Gutachter untersuchte wertbestimmende Faktoren des Grundstücks. Er kam am Ende auf eine sehr viel geringere Summe. Nach OZ-Informationen soll sie unter 800.000 Euro liegen. Berücksichtigt wird darin, dass die Eigentümer über das Grundstück nicht frei verfügen könnten, sondern Auflagen erfüllen müssten.

So verpflichtet sie der Kaufvertrag unter anderem dazu, die Villa Baltic zu sanieren und öffentlich zugänglich zu machen. Das Hotel, das sie auf dem Nachbargrundstück errichten wollen, soll ein Vier-Sterne-Plus-Haus sein. Für die Gestaltung mussten die Projektentwickler zudem einen Architektenwettbewerb ausgeschrieben, der auch bereits stattgefunden hat. Dieser Entwurf muss ebenfalls umgesetzt werden. Weil die Situation festgefahren war, schaltete man schließlich das Innen-



Blick auf die Villa Baltic in Kühlungsborn.

FOTO: CORA MEYER

ministerium ein. Ende Oktober ging dann die Stadt Kühlungsborn mit einem Lösungspaket auf die Eigentümer zu. Es wurde gemeinsam mit dem Ministerium erarbeitet, von Bund und Land unterstützt und von der Rechtsaufsicht begleitet. Und schließlich kam es zu einer Einigung mit den Investoren: Die Gebrüder Aschenbeck zahlen der Stadt Kühlungsborn für das Grundstück 5,196 Millionen Euro. Diese Summe basiert auf einem aktualisierten Gutachten der Stadt.

Damit verbunden sind allerdings zwei weitere Maßnahmen: Für die Sanierung der Villa hat das Land Mecklenburg-Vorpommern eine Million Euro zusätzliche Fördermittel in Aussicht gestellt.

Außerdem soll die Frist, bis wann die Aschenbecks ihre vertraglichen Verpflichtungen gegenüber der Stadt erfüllt haben müssen, um ein

Jahr nach hinten verschoben werden. Grund sind die Verzögerungen, die es wegen der Verhandlungen gab.

„Es hat ewig gedauert, aber es hat endlich geklappt. Ich bin begeistert.“

Rüdiger Kozian, Bürgermeister

Darüber hinaus muss das Hotel, das auf dem Grundstück entstehen soll, nicht nach Dehoga-Standard klassifiziert werden. Diese Sterne-Klassifizierung, so heißt es in einer gemeinsamen Erklärung von Investoren, Stadt und Innenministerium, schränke die Flexibilität bei der Auswahl potenzieller Hotelbetreiber ein.

Bürgermeister Rüdiger Kozian hat damit keine Probleme: „Diese Kategorien werden ohnehin immer bedeu-

tungsloser.“ Zudem sei durch das Ergebnis des Architektenwettbewerbs und durch den Bebauungsplan ohnehin alles geregelt. Auch mit den anderen Punkten des Lösungspaketes habe er keinerlei Bauchschmerzen. Im Gegenteil. „Es hat ewig gedauert, aber es hat endlich geklappt. Ich bin begeistert“, sagt der Verwaltungschef. Das gesamte Fördergebiet West stehe und falle mit der Sanierung der Villa. Nur wenn sie saniert wird, erhält die Stadt für weitere Projekte im Stadtteil Fördergelder. Dazu gehören neben der Kunsthalle auch der Park um die Villa, aber auch ein Parkhaus.

Nicht ganz so leicht fiel die Einigung den Brüdern Aschenbeck. „Insbesondere das Verkehrswertgutachten bereitet uns enorme Bauchschmerzen und findet auch durch unsere Fachberater keine Akzeptanz. Und nach wie

vor gibt es Herausforderungen, die wir mit Sorge tragen. Dennoch haben wir entschieden, das Gesamtpaket anzunehmen, und richten nun den Blick nach vorn“, sagt Jan Aschenbeck. „Uns ist bewusst, dass dieses Paket schlussendlich nur durch die großen Bemühungen von Bund, Land und Stadt möglich ist, wofür wir sehr dankbar sind.“

Innenminister Christian Pegel (SPD) freut sich, dass es zu einem Kompromiss gekommen ist. „Hier geht es um die Geschichte und die Identität eines Bauwerkes, dessen Bedeutung weit über die Stadtgrenzen hinausreicht.“

Am 5. Dezember müssen die Kühlungsborner Stadtvertreter einzelnen Maßnahmen des Lösungspaketes allerdings noch zustimmen. Denn: Zu den neuen Fördermitteln hat auch die Stadt einen Eigenanteil von einem Drittel zu leisten.

Bahnübergang in Parkentin für Autos voll gesperrt

Ab 25. November werden Schranken und Ampeln ausgetauscht / Autofahrer müssen eine Umleitung über Sievershagen fahren

VON KLARA RICHTER

PARKENTIN. Autofahrer, die durch Bartenshagen-Parkentin fahren, müssen ab dem 25. November einen Umweg in Kauf nehmen: In Parkentin wird der Bahnübergang in der Bartenshäger Straße für zwei Wochen voll gesperrt. Das teilte der Landkreis Rostock auf seiner Webseite mit. Hier sollen die Signal- und Sicherheitsanlagen erneuert werden. Auch die Fundamente



In Parkentin wird die Bartenshäger Straße für zwei Wochen zur Sackgasse: Ab dem 25. November werden Schranken und Ampeln am Bahnübergang ausgetauscht (Symbolbild).

FOTO: ARCHIV

sollen ausgetauscht werden. Für Autofahrer bedeutet das kein Durchkommen. Sie werden von Bad Doberan kommend über Bargeshagen nach Sievershagen geleitet. Hier können sie in Richtung Lambrechtshagen abbiegen und über Wilsen-Ausbau nach Parkentin fahren. Die Umleitung wird auch ausgeschildert sein. Pendler, die mit dem Zug der Linie RB 11 fahren, müssen laut dem DB-Navigator mit keinen Einschränkungen

rechnen. Die Haltestelle in Parkentin wird weiterhin wie gewohnt angefahren.

Am Bahnübergang wird eine handbetriebene Schranke installiert, erklärt der Bürgermeister der Gemeinde Bartenshagen-Parkentin, Tobias Priem. Für Schulbusse und Rettungskräfte soll diese geöffnet werden. Die Bauarbeiten sollen am Freitag, 6. Dezember, beendet werden. Dann wird auch die Strecke wieder freigegeben.