

PRESSEMITTEILUNG

Villa Baltic: Nachverhandlungen durch die Stadt. Eigentümer setzen klare Grenzen des Machbaren – Entscheidung noch im Oktober erwartet.

Kühlungsborn, 10. Oktober 2025 – Nach sechs Jahren intensiver Projektentwicklung, mehr als 30 positiven politischen Beschlüssen und einem weitgehend ausverhandelten Kaufvertrag für das städtische Grundstück neben der Villa Baltic, ist die Zukunft des denkmalgeschützten Gebäudes weiterhin ungewiss.

Bis heute konnte das – im Sanierungskonzept zwingend vorgesehene – Grundstück von den Eigentümern der Villa Baltic nicht erworben werden. Zwar wurde ein Kaufvertrag beschlossen, später von der Stadt Kühlungsborn jedoch einseitig aufgehoben, um Nachverhandlungen für die Stadt zu ermöglichen. Ein neuer Vertrag konnte bis heute nicht beschlossen werden, da die Stadt Bedingungen verankert, die einer Projektrealisierung entgegenstehen.

„Wir haben in nahezu allen Punkten Kompromissbereitschaft gezeigt. Unser Ziel war es stets, eine Lösung zu finden, die verantwortungsvoll und realistisch ist. Wir müssen darauf achten, dass das Projekt realisierbar bleibt. Ein weiteres Entgegenkommen würde die Umsetzbarkeit des Projekts ernsthaft gefährden“, so Dr. Jan Aschenbeck, Eigentümer der Villa Baltic.

Rückblick und aktueller Stand

Seit 2019 arbeiten Eigentümer und Stadt an der Sanierung und Wiederbelebung der denkmalgeschützten Villa Baltic. Die Projektentwicklung wurde begleitet von einem intensiven Abstimmungsprozess mit der Verwaltung, der Politik, der Öffentlichkeit und vielen Experten. Wichtige Fortschritte wurden erzielt.

Trotzdem stoppte die Stadtvertretung im Dezember 2024 überraschend ein vom Bund, Land und der Stadt Kühlungsborn ausgearbeitetes Rettungspaket mit den Projektträgern. Die Eigentümer zogen sich daraufhin zurück – das Projekt drohte zu scheitern. In einem offenen Brief, der von Bürgermeisterin Frau Olivia Arndt sowie allen politischen Fraktionen unterzeichnet wurde, sicherte die Stadt Kühlungsborn im Januar 2025 zu, die Voraussetzungen für eine erfolgreiche Umsetzung zu schaffen. Bedingung der Stadt war, den bereits vor zwei Jahren beschlossenen Kaufvertrag für eine Nachbearbeitung aufzuheben.

Ein neuer Vertragsprozess begann, begleitet von intensiven Nachverhandlungen über einen Zeitraum von neun Monaten – in bis zu 28 Punkten. Dabei brachte die Stadt auch wirtschaftliche Themen ein, deren Nachverhandlung sie zuvor ausdrücklich ausgeschlossen hatte.

Die Eigentümer zeigen sich in nahezu allen Punkten kompromissbereit.

Zwei zentrale Punkte stehen noch zur Klärung

Trotz der Kompromissbereitschaft der Eigentümer steht derzeit zu zwei Punkten noch eine Einigung mit der Stadt aus. Beide Themen sind für die Umsetzung des Projekts von zentraler Bedeutung. Das gemeinsame Ziel, die Eigentümer „in die Lage zu versetzen, das Projekt erfolgreich umzusetzen“ (Offener Brief der Stadt Kühlungsborn, 30.01.2025), ist unter den aktuell vorgeschlagenen Bedingungen nicht erreicht:

1. **Grundbuchrang:** Die Stadt strebt an, im Grundbuch vor der finanzierenden Bank eingetragen zu werden. Da der Abschluss der Finanzierung jedoch erst nach Vorliegen aller Gesamtvoraussetzungen – insbesondere der Baugenehmigung und des Pachtvertrags – erfolgen

kann (voraussichtlich in etwa zwei Jahren), lässt sich derzeit nicht verlässlich bestimmen, ob eine Bank unter dieser Bedingung zur Finanzierung bereit wäre.

2. **Verlängerungstatbestände:** Die von der Stadt vorgesehenen Regelungen zur Verlängerung der vertraglich vereinbarten Fristen sind nicht ausreichend. In einem Projekt, das stark von externen Beteiligten und behördlichen Prozessen abhängt, sollte bei unverschuldeten Verzögerungen – etwa durch Genehmigungsverfahren – eine angemessene Fristverlängerung möglich sein. Nur so lässt sich eine faire und realistische Risikoverteilung sicherstellen.

„Die vorgesehene Rangfolge im Grundbuch stellt für die Projektfinanzierung eine erhebliche Hürde dar und gefährdet die Umsetzung. Ein solches Risiko wäre nicht verantwortbar. Zugleich zeigen die vorgesehenen Fristen, dass bei einem denkmalgeschützten Großprojekt mehr Flexibilität notwendig ist“, erklärt Dr. Jan Aschenbeck, Eigentümer der Villa Baltic.

Fördermittel in Gefahr

Mit zunehmender Sorge blicken die Eigentümer auf den großen Zeitverlust. Es droht der Verlust des gesamten Fördergebiets – sowohl für die Villa Baltic als auch für die städtischen Projekte.

„Wir haben die Hinweise aus dem Innenministerium sehr ernst genommen und Kühlungsborn daher mehrfach auf die Gefahr hingewiesen, dass der Zeitverzug den Verlust der gesamten Förderung bedeuten kann. Trotzdem verrinnt die Zeit“, so Dr. Jan Aschenbeck. **„Besonders enttäuschend ist, dass Aussagen der Verwaltung zur Sicherheit der Fördermittel sich im Nachhinein als nicht zutreffend herausgestellt haben. Wenn man gemeinsam ein so großes Ziel verfolgt, braucht es Vertrauen. Wir hätten uns mehr Verbindlichkeit in der Zusammenarbeit gewünscht.“**

Eigentümer setzen klare Grenzen des Machbaren

Die Eigentümer der Villa Baltic haben auf Grundlage der bisherigen Gespräche mit der Stadt Kühlungsborn alle Verhandlungspunkte akzeptiert, die der Umsetzung des Sanierungsprojekts nicht im Wege stehen. Zugleich wurden klare Bedingungen für den Kaufvertrag formuliert: Forderungen, die das Projekt gefährden, wurden als „rote Linien“ definiert und der Stadt begründet übermittelt. Zusätzlich wurde ein realistischer Zeitplan vorgelegt, mit dem die Sanierung der denkmalgeschützten Villa trotz des bisherigen Zeitverlusts erfolgreich realisiert werden kann.

„Wir glauben, dass die Villa Baltic noch immer eine echte Chance hat und wollen das Projekt gemeinsam mit der Stadt erfolgreich zu Ende bringen“, betont Dr. Jan Aschenbeck. **„Der Vertrag mit der Verwaltung ist ausverhandelt und entscheidungsreif – weitere Gespräche würden nur wertvolle Zeit kosten. Jetzt geht es allein darum, wie sich die Stadtvertretung positioniert. Sie muss abwägen, ob die gefundenen Kompromisse im Sinne Kühlungsborns sind. Wir sind überzeugt, dass wir eine faire Lösung erarbeitet haben – im Interesse der Stadt ebenso wie im Hinblick auf die Voraussetzungen für eine erfolgreiche Umsetzung des Projekts. Grundsätzlich muss jedoch auch allen bewusst sein: Die Rahmenbedingungen haben sich durch die Verzögerungen verschlechtert. Das Projekt ist heute noch herausfordernder als vor einem Jahr.“**

Alternativ steht das Angebot weiterhin, dass die Stadt Kühlungsborn die Villa selbst erwirbt und entwickelt. Die Eigentümer blicken dennoch zuversichtlich auf eine gemeinsame Lösung. Ein bereits stattgefundener Gesprächstermin mit Mitgliedern der Stadtvertretung zeigt Bewegung: Im Rahmen dieses Austauschs wurde signalisiert, dass noch im Oktober eine Entscheidung über den Kaufvertrag getroffen werden soll.

Pressekontakt:

Anja Behrendt-Weide

Presse- und Öffentlichkeitsarbeit

0176 – 200 456 48

ab@anjabehrendt-pr.de

Über die Villa Baltic

Die Villa Baltic in Kühlungsborn ist eines der bekanntesten denkmalgeschützten Gebäude an der Ostseeküste. Seit über 30 Jahren steht sie leer. Ziel der geplanten Sanierung ist es, die historische Villa vollständig zu restaurieren und durch öffentlich zugängliche Gastronomie wieder mit Leben zu füllen - eingebettet in ein städtebaulich abgestimmtes Gesamtkonzept. Ein wichtiger Bestandteil ist der ergänzende Hotelanbau, der notwendig ist, um die wirtschaftliche Tragfähigkeit der erheblichen Investitionskosten zu sichern.

VILLA BALTIC – AKTUELLER SACHSTAND (OKTOBER 2025)

HINTERGRUND

- In über sechs Jahren Projektentwicklung wurden über 30 positive Beschlüsse durch die Stadtvertretung Kühlungsborn gefasst
- Im Dezember 2024 lehnte die Stadtvertretung das durch Bund, Land und Kühlungsborn vereinbarte Rettungspaket mit den Eigentümern der Villa Baltic ab
- Eigentümer zogen sich zurück – Projekt stand vor dem Aus
- Offener Brief der Stadt im Januar 2025: Kühlungsborn sagt zu „*die Eigentümer in die Lage zu versetzen, das Projekt erfolgreich umzusetzen*“¹
- Kühlungsborn hebt den bereits beschlossenen Kaufvertrag für eine Nachbearbeitung einseitig auf – Bürgermeisterin stellt klar: „Es sind keine wirtschaftlichen Nachverhandlungen“²
- Es folgten: Neun Monate Nachverhandlungen in bis zu 28 Punkten
- Eigentümer zeigt außerordentliche Kompromissbereitschaft
- Zwei übergeordnete Themen bleiben für eine Umsetzung unüberwindbar
- Ein neuer Kaufvertrag konnte bis heute nicht beschlossen werden

ÜBERGEORDNETE OFFENE THEMEN

1. **Grundbuchrang:** Die Stadt strebt an, im Grundbuch vor der finanzierenden Bank eingetragen zu werden -> dies stellt ein Risiko für die Finanzierung dar.
2. **Verlängerungstatbestände:** Die von der Stadt vorgesehenen Regelungen zur Verlängerung der vertraglich vereinbarten Fristen sind nicht ausreichend -> bei unverschuldeten Verzögerungen muss eine angemessene Fristverlängerung möglich sein.

BISHERIGE FORTSCHRITTE

- Workshop 1,5 Jahre: Arbeitsgruppe „Villa Baltic“ entwickelt tragfähiges Sanierungskonzept
- Bürgerreferendum durchgeführt; Stadtvertretung befürwortet Konzept mit 14 Stimmen
- Denkmalschutz erteilt Zustimmung
- Satzungsbeschluss; Bebauungsplanverfahren „Baltic-Park“ abgeschlossen
- Zusage Fördergebiet „Baltic“ von 12 Mio. € für Villa und städtische Projekte (je 1/3 Bund/Land/Stadt)
- Assistenzanbau durch Architekturwettbewerb bestimmt
- Kaufpreis festgelegt (*Teil eines Rettungspaketes, welches jedoch im Dezember 2024 scheiterte*)

GRUND ZUR SORGE

- Aufhebung Kaufvertrag -> lange Nachverhandlungen, auch wirtschaftlicher Natur
- Keine Einigung über die zwei übergeordneten offenen Themen
- Projektumsetzung nur durch Klärung dieser Themen möglich
- **Zeitverlust gefährdet die Fördermittel** – entgegen der städtischen Zusage³

EIGENTÜMER JAN ASCHENBECK SETZT KLARE GRENZEN

- Entgegenkommen in fast allen der Stadt wichtigen Vertragspunkten
- Forderungen, die das Projekt gefährden, wurden als „rote Linien“ definiert
- Realistischer Zeitplan für die Umsetzung erarbeitet
- Alternativangebot: Verkauf der Villa durch Eigentümer an die Stadt

ENTSCHEIDUNGSPUNKTE FÜR DIE STADTVERTRETUNG

- Zustimmung zu den übergeordneten offenen Themen → Projektstart möglich
- Erwerb der Villa durch die Stadt → Stadt übernimmt Sanierung
- Die Villa Baltic verfällt weiter

NÄCHSTE SCHRITTE

- Gesprächstermin zwischen Eigentümer und Stadtvertretung hat Anfang Oktober stattgefunden
- Die Stadtvertretung signalisiert eine abschließende Entscheidung zum Kaufvertrag noch im Oktober

1. Offener Brief der Bürgermeisterin Frau Arndt sowie allen politischen Fraktionen vom 30.01.2025

2. NDR Beitrag, Interview Bürgermeisterin Frau Arndt vom 28.02.2025

3. Offener Brief der Bürgermeisterin Frau Arndt sowie allen politischen Fraktionen vom 30.01.2025