

PRESSEMITTEILUNG

Kühlungsborn, 25. März 2026

Kühlungsborner Kehrtwende: Das über sechs Jahre gemeinsam entwickelte Rettungspaket für die Villa Baltic ist gescheitert

Eigentümer zutiefst enttäuscht - dennoch können sie sich vorstellen, die städtische Übernahme des Projekts zu unterstützen

Die jüngsten Entscheidungen der Stadt Ostseebad Kühlungsborn besiegeln das Ende des Rettungspaketes für die „Villa Baltic“ – nach sieben Jahren gemeinsamer Konzeptentwicklung. Damit ist auch dieser Rettungsversuch für eines der bedeutendsten Baudenkmale des Ostseeraums nach mehr als 37 Jahren Verfall gescheitert.

Hintergrund ist ein politischer Richtungswechsel nach der Wahl einer neuen Bürgermeisterin und der Neubildung des Stadtrats, der für die Eigentümer von mangelnder Transparenz und Verbindlichkeit geprägt war. Für Jan und Berend Aschenbeck ist der Kurswechsel der Stadt zutiefst enttäuschend – und mit einem Schaden in Millionenhöhe verbunden.

Öffentliche Willensbekundung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn noch Anfang 2025

Die Kaufentscheidung von Jan und Berend Aschenbeck im Jahr 2019 basierte maßgeblich auf ausdrücklich positiven Signalen der Stadt Ostseebad Kühlungsborn. Vor dem Erwerb der Villa Baltic, die zu diesem Zeitpunkt bereits seit über einem Jahr auf Immoscout inseriert war, hatten sich die Projektentwickler eng und vertrauensvoll mit dem damaligen Bürgermeister sowie dem Hauptausschuss abgestimmt. Auf dieser Grundlage übernahmen die Oldenburger Projektentwickler die denkmalgeschützte Villa Baltic mit dem Ziel, das Gebäude nachhaltig zu sichern und städtebaulich weiterzuentwickeln.

„Damals spürten wir Vertrauen, Rückenwind und einen gemeinsamen Mut – traute sich doch Jahrzehntelang niemand ran an das Projekt“, so Dr. Jan Aschenbeck.

Mit hohem finanziellen und persönlichen Engagement wurde das Projekt anschließend in enger Abstimmung mit der Stadt vorangetrieben. Aus der Planung der denkmalgerechten Sanierung der Villa entwickelte sich eine umfassende Stadtteilentwicklung, unterstützt durch erhebliche Fördermittel von Bund und Land – Zuwendungen, die lange als aussichtslos galten. Trotz des schwierigen Prozesses und den immer mit wieder neuen Anforderungen mit zahlreichen Prüfungen, zusätzlichen Gutachten sowie wachsenden politischen, technischen und rechtlichen Herausforderungen hielten die Eigentümer am gemeinsamen Ziel fest. Das Projekt durchlief sogar den ersten Bürgerentscheid in der Geschichte Kühlungsborns.

Im **Dezember 2024** stand schließlich ein abgestimmtes **Rettungspaket** mit den Eigentümern der Villa Baltic, getragen vom Bundesinnenministerium, dem Land Mecklenburg-Vorpommern sowie der Stadtverwaltung des Ostseebades Kühlungsborn.

Noch im Januar 2025 bekräftigten die neue Bürgermeisterin und die neue Stadtvertretung ihre Unterstützung in einem offenen Brief. Darin heißt es wörtlich, man wolle „die Eigentümer in die Lage versetzen, das Projekt erfolgreich umzusetzen“.

Stadt hob beschlossenen Kaufvertrag einseitig auf

Entgegen der aktuellen öffentlichen Darstellung, wonach man sich beim Kaufvertrag über das für das Sanierungskonzept zwingend erforderliche Nachbargrundstück der Villa Baltic nicht einigen konnte, lag ein vollständig ausgearbeiteter Kaufvertrag vor, der am 7. Dezember 2023 von der Stadtvertretung **beschlossen** wurde (Beschluss-Nr. 78/2023/SVV). Dieser Beschluss wurde im Februar 2025 **einseitig** durch die Stadt Ostseebad Kühlungsborn **aufgehoben** – und das ohne vorherige Abstimmung mit den Projektträgern.

„Es entspricht nicht der Wahrheit, dass man sich in Sachen Kaufvertrag nicht habe einigen können. Wir waren uns einig. Es gab bereits einen Kaufvertrag, den die Stadtvertretung positiv beschlossen hatte und mit dem wir das Projekt endlich erfolgreich hätten umsetzen können – so ehrlich sollte man schon sein“, erklärt Dr. Jan Aschenbeck. **„Die Bürgermeisterin versicherte öffentlich, dass nur einzelne Definitionen im Kaufvertrag angepasst werden müssten. Stattdessen folgten Nachverhandlungen in bis zu 28 Punkten – denen wir bis auf zwei bis drei Punkte zugestimmt haben. Zur Wahrheit gehört daher auch, dass die Stadt keine Bearbeitung des bestehenden Kaufvertrags vorgenommen hat, sondern einen gänzlich neuen Kaufvertrag mit uns aushandeln wollte.“**

Ein zentraler Streitpunkt war die Nachforderung der Stadt, selbst im Grundbuch an erster Stelle zu stehen – noch vor der finanzierenden Bank. Zudem sollten starre, dem Projekt nicht angemessene Fristen gelten, auch bei Verzögerungen durch behördliche Verfahren oder andere äußere Umstände. Bei Nichteinhaltung dieser Vorgaben hätte das Projekt selbst im Hochbau rückabgewickelt werden müssen. Unter diesen Bedingungen sei eine Realisierung durch einen privaten Träger letztlich nicht mehr möglich gewesen.

„Die Stadt wollte ihr eigenes Risiko maximal minimieren und hat durch die Nachverhandlungen den Druck auf uns und das Vorhaben derart erhöht, dass aus einem ohnehin anspruchsvollen Projekt ein nicht mehr darstellbares Vorhaben geworden wäre – mit untragbaren Risiken“, betont Dr. Jan Aschenbeck.

Verantwortung für das Scheitern liegt bei der Stadt

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn trägt die Verantwortung für das Scheitern des Rettungspaketes der Villa Baltic. Ausschlaggebend war der Kurswechsel der Stadt, verbunden mit der Rückabwicklung bestehender Beschlüsse sowie nachträglich erhobenen Bedingungen, die für die Eigentümer nicht zumutbar waren.

Auf eine konkrete Nachfrage im Dezember 2025, ob die im offenen Brief zugesagte Unterstützung weiterhin Bestand habe, erhielten die Eigentümer keine Antwort. Wie inzwischen bekannt wurde, war stadintern bereits im November 2025 ein neues Konzept zum Ankauf und zur Sanierung der Villa Baltic vorgestellt worden, ohne dass die Eigentümer darüber informiert wurden.

„Ein aufrichtiges und frühzeitiges Gespräch über den geplanten Richtungswechsel oder veränderte Rahmenbedingungen hätte uns Klarheit gebracht. Stattdessen hat uns die Stadt nahezu ein Jahr lang in kostenintensive Nachverhandlungen gehalten, ohne unsere Bedenken ernst zu nehmen und uns eine tragfähige Umsetzungsperspektive anzubieten“, versichert Dr. Jan Aschenbeck.

In diesem Zusammenhang prüfen die Projektentwickler auch rechtliche Konsequenzen: **„Die einseitige Rücknahme zuvor vereinbarter Positionen, das Einführen neuer Bedingungen, fehlende Absicherung der Fördermittel sowie Verzögerungen trotz klarer Außensignale könnten unter den bestehenden Umständen**

als besonders schwerwiegende Verletzung der Treuepflicht gewertet werden. Nach unseren juristischen Untersuchungen müsse die Stadt den Schaden tragen“, erklärt Dr. Jan Aschenbeck. **„Es hat noch einmal ein anderes Gewicht das Rad zurückzudrehen, statt immer wieder neue Forderungen zu stellen.“**

Kühlungsborn plant städtisches Konzept ohne Einbindung der Eigentümer

Noch vor der Aufhebung zentraler Beschlüsse wurde bereits im vergangenen Jahr an einem städtischen Konzept für die Sanierung der Villa Baltic gearbeitet – ohne Einbindung der Eigentümer. Die von der Stadt kürzlich vorgestellte Idee ist nicht neu, sie wurde bereits 2019/2020 im Rahmen der Arbeitsgruppe „Villa Baltic“ untersucht, deren Arbeit 2021 abgeschlossen wurde.

Diese Idee wurde seinerzeit aus verschiedenen Gründen von der Stadt selbst verworfen:

- Es gab kein Fördergebiet und keine Aussicht auf Fördergelder
- Die Stadt hatte nach eigener Aussage die finanziellen Mittel nicht, auch nicht für den Eigenanteil der Fördermittel
- Die Stadt wollte nicht ein Problemfall „Villa Baltic“ lösen, um dann gleich drei neue Denkmalfälle zu schaffen (das Rathaus, Haus Rolle und das Haus Letitia)
- Eine Veranstaltungshalle ist lt. Baugenehmigungsbehörde an diesem Standort nicht genehmigungsfähig (Lärmschutzproblematik)
- Die Politik sah zum damaligen Zeitpunkt weder eine Nutzung der Villa Baltic als Rathaus vor noch den heute geplanten Anbau
- Laut Aussage der Stadt sollte das Rathausquartier an dem bisherigen Standort des Rathauses entwickelt werden, wofür anschließend ein Architektenwettbewerb durchgeführt wurde

Dass diese Idee auch aufgrund der veränderten Förderkulisse für die Stadt interessant geworden ist, irritiert die Eigentümer besonders. Schließlich ist es vor allem ihrem jahrelangen Engagement zu verdanken, dass erhebliche Fördermittel von Bund und Land in Aussicht gestellt wurden.

„Ob Kühlungsborn mit der neuen Idee ein Luftschloss baut, liegt nicht an uns zu bewerten. Fest steht aber: Nach 36 Jahren der Villa Baltic einen Elfmeter zu verwehren und stattdessen auf bislang dünner Grundlage vollständig neu zu beginnen, birgt ein enormes Risiko,“ betont Dr. Jan Aschenbeck. **„Wir wären den Weg mit Kühlungsborn auf Basis der bestehenden Beschlüsse zu Ende gegangen. Dass die Stadt nun kurz vor Beginn der Renovierung die Kehrtwende vollzieht und das Projekt selbst übernehmen möchte – obwohl sie diese Option über 30 Jahre ausgeschlossen hat – fällt uns nach wie vor schwer zu glauben.“**

Eigentümer bieten Stadt Übernahme an – mit klaren Forderungen

Die Eigentümer der Villa Baltic wollen den kommunalen Plänen nicht im Wege stehen und kommen dem Wunsch der Stadt Ostseebad Kühlungsborn nach, das Projekt an die Stadt zu übergeben – jedoch mit klaren Forderungen.

„Die Bürgermeisterin hat eine klare politische Mehrheit für die städtische Übernahme erzielt – das ist bei einem Projekt dieser Tragweite entscheidend und kann eine Chance für Kühlungsborn sein. Daher bieten wir die Übernahme des Projekts an, erwarten aber, dass die Villa zügig saniert und öffentlich zugänglich wird. Was es jetzt braucht ist Klarheit und Verlässlichkeit – nicht, dass Kühlungsborn erneut den Kurs ändert“, betont Dr. Jan Aschenbeck.

Die Eigentümer machen die Übernahme des Projekts von der Anerkennung ihrer bisherigen Investitionen abhängig: **„Wir haben jahrelang das gemacht was Kühlungsborn wollte. Unsere Investitionen erfolgten**

nicht ins Blaue hinein, sondern auf der Grundlage eines gemeinsam erarbeiteten und beschlossenen Konzepts mit insgesamt 33 positiven Einzelabstimmungen. Wer – wie wir – über einen so langen Zeitraum im Vertrauen auf gemeinsame Beschlüsse investiert, darf erwarten, dass dieses Engagement respektiert und fair behandelt wird. Wenn die Stadt den gemeinsamen Weg nicht mehr weitergehen möchte, ist es selbstverständlich, dass die bislang von uns erbrachten Aufwendungen Grundlage der Einigung sind. Eine Lösung, die unser bisheriges Engagement unberücksichtigt lässt, kommt für uns – wie immer klar betont – keinesfalls in Betracht“, erklärt Dr. Jan Aschenbeck.

Auf Basis dieser Grundsatzaussage machen die Projektentwickler Jan und Berend Aschenbeck der Stadt Ostseebad Kühlungsborn folgende Angebote:

1. Erwerb des Gesamtprojekts durch die Stadt

„Wir nehmen das öffentlich geäußerte Angebot der Bürgermeisterin an, zunächst als Arbeitsgrundlage ein gemeinsames Verkehrswertgutachten erstellen zu lassen. Wir behalten uns vor, unsere Schadensersatzansprüche zu beziffern und gegebenenfalls zu addieren. Voraussetzung für den Erwerb durch die Stadt ist, dass die Villa Baltic saniert und öffentlich zugänglich gemacht wird. Erste positive Abstimmungen zwischen der Bürgermeisterin und uns haben bereits stattgefunden“, sagt Dr. Jan Aschenbeck.

Ein Erwerb ist aus rechtlichen Gründen frühestens zum 1. Januar 2030 möglich. Sollte ein Erwerb durch die Stadt nicht realisierbar sein, bieten die Eigentümer der Stadt Ostseebad Kühlungsborn alternative Optionen an:

2. Erbpachtmodell (Villa unsaniert)

Das Grundstück und die Villa Baltic werden im Rahmen einer Erbpacht zur Verfügung gestellt. Die Stadt kann ihr Projekt nach eigenen Vorstellungen entwickeln und umsetzen.

3. Sanierung und Verpachtung

Falls weder Erwerb noch Erbpacht für die Stadt gewünscht sei, bieten die Eigentümer an, die Villa Baltic in Abstimmung mit der Stadt zu sanieren und anschließend langfristig an die Stadt zu verpachten.

4. Veranstaltungshalle

Das städtische Konzept sieht eine Veranstaltungshalle vor, deren Genehmigung nach früherer Prüfung nicht möglich war. Die Eigentümer bitten um Einsicht der neuen gutachterlichen Erkenntnisse, um eine Erweiterung der Optionen prüfen zu können.

5. Grundstückstausch

Nach Zusendung entsprechender Angebote kann auch die Möglichkeit eines Grundstückstauschs geprüft werden.

Jan und Berend Aschenbeck setzen der Stadt Ostseebad Kühlungsborn klare Fristen:

Die Abstimmung über die gemeinsame Beauftragung eines Wertgutachtens hat innerhalb von 14 Tagen (8.04.2026) zu erfolgen. Die Eigentümer erwarten, dass der Gesamtvorgang noch vor der diesjährigen Sommerpause (10.07.2026) abgeschlossen wird. Bei einem Verstreichen der Frist sehen sie sich nicht länger an die bisherigen Angebote gebunden.

Eigentümer prüfen alternative Sanierungsoptionen mit Genehmigungsbehörden

Die Fortsetzung des ursprünglichen Sanierungskonzeptes – eine sanierte und öffentliche Villa Baltic mit ergänzendem Neubau, einschließlich Hotel, Gastronomie und Einzelhandel - ist infolge der Aufhebung zentraler Beschlüsse durch die Stadt nicht mehr möglich.

Neben den der Stadt unterbreiteten Angeboten prüfen die Eigentümer gemeinsam mit der zuständigen Genehmigungsbehörde alternative, eigenständige Sanierungslösungen für die Villa Baltic als Privatvorhaben. Dabei wird eine Lösung angestrebt, die den größtmöglichen Erhalt der denkmalgeschützten Substanz mit der gleichzeitigen Ermöglichung einer wirtschaftlichen Nutzung für den Träger verbindet.

„Auch der Landkreis als Genehmigungsbehörde und die Denkmalschutzinstanzen stellen sich nach all dem Hin- und Her die Frage, wie man den Denkmalwert der Villa noch retten kann und vor einem Totalschaden bewahrt. Daher prüfen wir natürlich auch, welche Möglichkeiten uns für die Sanierung der Villa noch zur Verfügung stünden und haben in den bisherigen Gesprächen mit der zuständigen Behörde sehr positive Signale erhalten. Das freut uns sehr und eröffnet uns eine realistische Perspektive, diesen Weg auch weiterzugehen“, sagt Dr. Jan Aschenbeck.

Auf dieser Grundlage wird nach fruchtlosem Ablauf der Fristen ein baurechtlich genehmigungsfähiges Konzept erarbeitet. Ziel ist es, der Stadt eine tragfähige Lösung vorzulegen, für deren Umsetzung sie anschließend die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen schafft. Im Interesse der Villa und ihres Erhalts erwarten die Eigentümer eine entsprechende Zustimmung durch die Stadt Ostseebad Kühlungsborn.

Ziel der Eigentümer bleibt die Rettung des Denkmals

Die Zukunft der Villa Baltic hängt nun wieder einmal maßgeblich von den Entscheidungen der Stadt Ostseebad Kühlungsborn ab.

Die Eigentümer bleiben zuversichtlich und danken dem Bund, dem Land Mecklenburg-Vorpommern, dem Landkreis Rostock sowie den beteiligten Fachbehörden ausdrücklich für die konstruktive Zusammenarbeit. Ihr Dank gilt ebenso den Bürgerinnen und Bürgern für das anhaltende Interesse und die Unterstützung.

Zugleich bekräftigen sie ihre Bereitschaft, weiterhin aktiv an einer realisierbaren Lösung zum Erhalt dieses bedeutenden Denkmals mitzuwirken.

Über die Villa Baltic

Die Villa Baltic in Kühlungsborn zählt zu den bekanntesten denkmalgeschützten Gebäuden an der Ostseeküste und steht seit über 30 Jahren leer. Ziel der von den Eigentümern geplanten Sanierung war es, die historische Villa vollständig zu restaurieren und durch einen Hotelanbau sowie öffentlich zugängliche Gastronomie- und Einzelhandelsangebote wiederzubeleben – eingebettet in ein städtebaulich abgestimmtes Gesamtkonzept. Ein zentraler Baustein zur wirtschaftlichen Tragfähigkeit der erheblichen Investitionen war ein Rettungspaket, getragen vom Bund und dem Land M-V, das infolge der Rückabwicklung zentraler Beschlüsse durch die Stadt Ostseebad Kühlungsborn überraschend aufgehoben wurde. Das Vorhaben kann daher nicht mehr umgesetzt werden.

Auf einen Blick – CHRONOLOGIE: Sieben Jahre Projektentwicklung schaffen Verbindlichkeit

Jan und Berend Aschenbeck blicken auf sieben Jahre intensive Projektarbeit mit der Stadt Ostseebad Kühlungsborn, mit zahlreichen verbindlichen Entscheidungen und daraus resultierenden Maßnahmen.

Zusagen an die Projektentwickler:

- 33 positive Beschlüsse und Entscheidungen der politischen Gremien der Stadt Kühlungsborn
- Zustimmung der zuständigen Denkmalschutzbehörde zum Sanierungskonzept
- Mehrheitliche Unterstützung des Sanierungskonzepts im ersten Bürgerentscheid in Kühlungsborn sowie anschließende Bestätigung durch den Stadtrat
- Ausweisung des Fördergebiets „Baltic“ durch Bund und Land, später verbunden mit einer Erhöhung der Fördermittel
- Zustimmung der Stadt zum Assistenzanbau der Villa Baltic auf Grundlage eines Architektenwettbewerbs
- Durchführung eines eigens auf das Projekt zugeschnittenen Bebauungsplanverfahrens durch die Verwaltung und der Stadtpolitik
- Einigung und Beschluss zum verhandelten Kaufvertrag für das Nachbargrundstück im Dezember 2023
- Gemeinsames Rettungspaket für die Villa Baltic, getragen von Bund, Land, Stadtverwaltung und Eigentümern
- Öffentliche Willensbekundung im offenen Brief durch Bürgermeisterin und Stadtvertretung

Offene und transparente Arbeitsweise der Projektentwickler:

- Sechs Jahre kontinuierliche und konstruktive Zusammenarbeit mit Stadtverwaltung und zuständigen Fachbehörden
- Transparente Projektentwicklung auf Augenhöhe – regelmäßige Abstimmungen, Offenlegung von Planungsständen, Gutachten und Konzepten
- Gespräche auf Landes- und Bundesebene zur politischen Unterstützung und zum Einwerben von Fördermitteln für den Erhalt des Denkmals
- Öffentliche Information zum Projektstand inklusive Bürgerinformationsveranstaltungen, Vorstellung der Planungen und Beantwortung von Fragen
- Historische Aufarbeitung der Villa Baltic, Unterstützung von Studienarbeiten sowie aktive Teilnahme am Tag des offenen Denkmals M-V

Entwicklungsschritte

- **2019:** Erwerb, Sicherung und Entrümpelung der Villa Baltic; erste Gutachten und Bestandsuntersuchungen; Aufmaß- und Konzeptstudien; Abstimmungen mit Behörden; Gründung der Arbeitsgruppe „Villa Baltic“
- **2020–2021:** Workshops mit der Arbeitsgruppe; historische Recherchen; umfassende Prüfungen zur Realisierbarkeit einer Veranstaltungshalle (u. a. unter Beteiligung der Universität Rostock); Erstellung eines Stadtentwicklungskonzepts; enge Abstimmungen mit Fachbehörden; Entwicklung eines tragfähigen Nutzungskonzepts
- **2021:** Durchführung des ersten Bürgerentscheids der Stadt Ostseebad Kühlungsborn
- **2022:** Festlegung des Fördergebiets; Beginn des Bebauungsplanverfahrens

- **2023:** Prüfung verschiedener Zufahrtsvarianten; Durchführung eines Architekturwettbewerbs; Finalisierung des Bebauungsplans; Kaufvertragsverhandlungen; Planung des Assistenzanbaus
- **2024:** Grundstückswertermittlung; gemeinsames Rettungspaket mit Stadt und Land; fortlaufende vertiefende Planung mit Architekten, Fachplanern und potenziellen Pächtern
- **2025:** Rückzug der Projektentwickler; offener Unterstützungsbrief der Stadt; einseitige Aufhebung des Kaufvertrags; intensive Nachverhandlungen in bis zu 28 Punkten
- **2026:** Politische Kehrtwende und Scheitern des Sanierungsprojekts