





# Damals & heute.

„Wandlung ist notwendig wie die  
Erneuerung der Blätter im Frühling.“  
- Vincent van Gogh -

Im Ostseebad Kühlungsborn werdet ihr Zeuge des Wandels von den einstigen drei kleinen Badeorten Arendsee, Bruns-  
haupten und Fulgen bis hin zum heuti-  
gen Kühlungsborn – eines der größten  
Seebäder der Ostseeküste. Im Laufe des  
letzten Jahrhunderts hat sich viel getan  
im Ostseebad. Selbst wer vor 10 Jahren  
zuletzt hier Gast war, wird heute sehr viel  
Neues sehen.

**DIE VILLA BALTIC  
UNVERÄNDERT.**

---

# *Villa Baltic*

*Seit Jahrzehnten bietet die einst prächtige Villa mit seiner wechselvollen Geschichte*

*Einwohnern wie Besuchern des Ostseebades ein trostloses Bild.*

*Doch nun gibt es Hoffnung.*

---

Der Eigentümer und Investor Jan Aschenbeck  
stellt auf den folgenden Seiten die  
Sanierungspläne der Villa Baltic vor.

# Hat die Villa Baltic eine Zukunft?

Das Sanierungskonzept für die Villa Baltic zeigt die Verschmelzung von drei Themen – der Villa Baltic, des Baltic Parks und dem neuen Gebäudeteil Baltic Arkaden auf dem Grundstück der ehemaligen Schwimmhalle - zu einem Ort mit Puls, dem BALTIC QUARTIER.



Nach 2 Jahren Arbeit mit der Stadt Kühlungsborn, politischen Fraktionen, sachkundigen Bürgern, Behörden und Experten sowie dem Eigentümer, konnte im April dieses Jahres das Sanierungskonzept für die Villa Baltic vorgestellt werden.

Dreh- und Angelpunkt für eine politisch mehrheitsfähige, baulich machbare und zugleich wirtschaftlich tragfähige Lösung war das Thema Denkmalschutz. Die Landesdenkmalschutzbehörde stuft die Villa Baltic als hoch bedeutsam –

„wichtigstes profanes Gebäude in Kühlungsborn“ – ein und erteilt Auflagen, in welchem Rahmen eine Sanierung durchgeführt werden muss. Gleichzeitig stellt sie aber keine Denkmalförderung in Aussicht. >>



**VILLA BALTIC**

**Die Villa Baltic wird nach 30 Jahren Verfall denkmalgerecht saniert und durch gastronomische Nutzungen mit Café, Bar und Restaurant für Einheimische sowie für Touristen öffentlich zugänglich sein.**

---

*„Die Villa Baltic ist magisch und verzaubert. Nicht nur uns, sondern all diejenigen, die vor diesem Gebäude stehen. Daher sind wir von Anfang an sehr ernsthaft und mit viel Freude bei dieser Aufgabe vorgegangen. In einem langen und umfangreichen Arbeitsprozess, haben wir zusammen mit der Stadt Kühlungsborn, eine Lösung gefunden, wie die Villa nach 30 Jahren Verfall gerettet werden kann. Jetzt freuen wir uns auf das Signal der Kühlungsborner BürgerInnen, dieses Konzept gemeinsam mit ihnen und für den Ort umzusetzen.“*

*Jan Aschenbeck, Eigentümer Villa Baltic*

---

Laut Vorgabe gilt es die hoch schützenswerte Substanz des Gebäudes - innen sowie außen - zu erhalten, also keinerlei Veränderungen in Form einer Raumaufteilung, Entkernung (auch nicht teilweise) vorzunehmen. Auch die Wiederherstellung von historischer Bausubstanz ist ein wichtiger und kostenintensiver Faktor. Der „Knackpunkt“, an dem alle tragfähigen und machbaren Einzellösungen für die

Villa Baltic (wie Ferien- oder Eigentumswohnungen) scheitern, ist, dass diese Lösungen nicht mit der historischen Bausubstanz kompatibel sind. Entsprechende bauliche Änderungen und Anpassungen dürfen aus denkmalschutzrechtlichen Gründen ebenfalls nicht vorgenommen werden.

Unter diesen Vorzeichen schafft es die Villa Baltic **alleine nicht.**

# VILLA BALTIC

Fassadenansicht  
Architekturwettbewerb



# PARK



Arbeitsstand:

wird durch  
erb bestimmt



## SPIELPLATZ & PARK

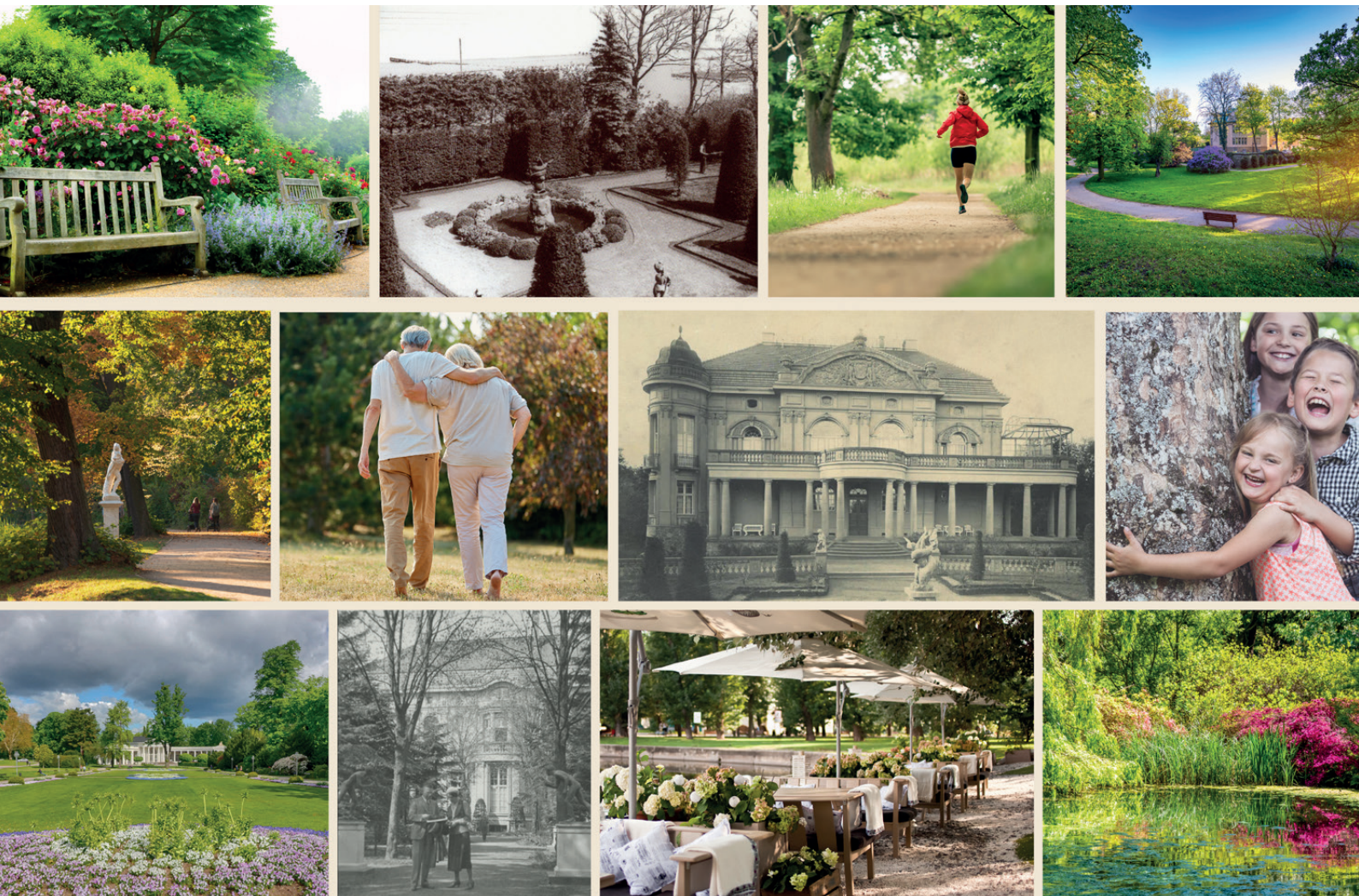


Oktober 2021

### **BALTIC ARKADEN**

Ein neuer Gebäudeteil, die „Baltic Arkaden“, entsteht auf dem Grundstück der ehemaligen Schwimmhalle. Das Erdgeschoss ist mit Einzelhandel, Gastronomie und Veranstaltungen öffentlich zugänglich und mit dem Park verknüpft. In der 1. und 2. Etage wird ein Hotel (120 Zimmer) mit Wellness integriert.





**BALTIC PARK**

Der Park wird nach historischem Vorbild rekonstruiert. So wird wieder ein Garten mit Blumenbepflanzung und Rondell, kombiniert mit gastronomischen Angeboten, vor der Villa entstehen. Auch die frühere Allee hinter dem Gebäude wird rekonstruiert und dem Park zugeführt. Die Wegeführung im Park, um die Villa Baltic und die Baltic Arkaden, wird offen gestaltet sein. Schöne Grünzonen laden Spaziergänger zum Verweilen ein.

---

*„Wir sehen in der Umsetzung des vorliegenden Konzeptes eine große Chance für die touristische Aufwertung des Stadtteil West. Grundvoraussetzung ist hierbei die ganzheitliche Betrachtung des Baltic Quartier mit Park, Veranstaltungsplatz und vorgelagertem Strandabschnitt. Tourismusakzeptanz und Gemeinwohl sind der Schlüssel für eine positive und innovative Stadtentwicklung.“*

*Ulrich Langer, Geschäftsführer  
Tourismus, Freizeit & Kultur GmbH Kühlungsborn*

---

Im Rahmen der Arbeitsgruppe „Villa Baltic“ wurde ein Konzept entwickelt, welches die Hinzunahme eines Teilbereichs des ehemaligen Schwimmhallengrundstücks, direkt neben der Villa Baltic, vorsieht. So kann man dem großen Wunsch einer denkmalgerechten Sanierung der Villa Baltic mit öffentlicher Nutzung durch Café, Bar und Restaurant, nachkommen. Gleichzeitig bildet die Entwicklung eines neuen Gebäudeteils, mit einem Mix aus Gastronomie, Einzelhandel, Wellness und Hotel sowie optional Veranstaltungen, ein wirtschaftliches und städtebaulich sinnvolles Konzept für die Sanierung der Villa Baltic.

Am 05. Dezember 2021 sind die Kühlungsborner Bürgerinnen und Bürger in einem Bürgerreferendum dazu aufgefordert, über dieses Sanierungskonzept und somit über die Zukunft der Villa Baltic, abzustimmen.

Bei einem positiven Ausgang des Referendums könnte bereits in den nächsten zwei Jahren mit den Baumaßnahmen begonnen werden, um eine Fertigstellung und Eröffnung 2025 anzustreben. Bei einem negativen Ausgang des Referendums bleibt die Zukunft der Villa Baltic ungewiss.