

2024/60/042

Beschlussvorlage der Verwaltung
öffentlich



Neubau Empfangsgebäude Auffangparkplatz Ost: Diskussion künftiges Nutzungsprofil und Raumprogramm, Festlegung weitere Anplanungsschritte

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt <i>Bearbeitung:</i> Peter Kahl	<i>Datum</i> 02.04.2024 <i>Verfasser:</i>
---	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Hauptausschuss (Vorberatung)	11.04.2024	N
Tourismus- und Kulturausschuss (Vorberatung)	18.04.2024	Ö
Stadtvertretung Kühlungsborn (Entscheidung)	25.04.2024	Ö

Beschlussvorschlag

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn beschließt folgende konzeptionelle Änderungen im Rahmen der Anplanung zum Neubau des Empfangsgebäudes Auffangparkplatz Ost:

- _____
- _____
- _____

Die Stadtverwaltung wird beauftragt, die weiteren Planungsschritte für den Neubau unter Berücksichtigung der vorstehenden Hinweise zur Nutzungsausrichtung/zum Raumprogramm in die Wege zu leiten.

Sachverhalt

Im Sonder-Hauptausschuss am 08.06.2023 wurde im Rahmen eines wettbewerblichen Verfahrens das Konzept der Architektin Grohmann für das künftige Empfangsgebäude am Auffangparkplatz Ost per Juryentscheid als Grundlage für die weitere Neubauplanung festgelegt. Grundlagen des Wettbewerbs waren die mit der Stadtvertretung und der TFK abgestimmte Auslobung und das zugrundeliegende Raumprogramm für das Gebäude.

Vor der Initiierung weiterer Anplanungsschritte wird die Überprüfung der Nutzungsausrichtung des Gebäudes und des resultierenden Raumprogramms erforderlich. Dies betrifft insbesondere folgende Nutzungsaspekte des Empfangsgebäudes:

1. Gastrobereich mit aktuell ca. 95 m²
2. Bereich Touristinfo mit ca. 130 m²

Finanzielle Auswirkungen

Ja / Nein

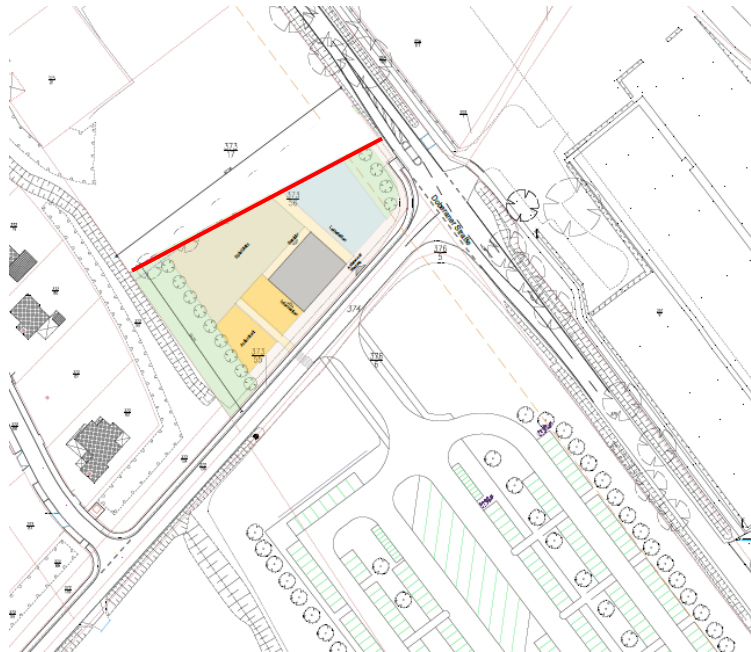
Gesamtkosten der Maßnahme (Beschaffungs- und Folgekosten)	€
Jährliche Folgekosten	€
Eigenanteil	€

Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse / Beiträge)	€
Einmalige oder jährliche laufende Haushaltsbelastung (Mittelabfluss, Kapitaldienst, Folgekosten ohne kalkulatorische Kosten)	€
Veranschlagung im Haushaltsplan	Nein / Ja, mit €
<ul style="list-style-type: none"> • Produktkonto 	

Anlage/n

1	220908 Protokoll Abst. TFK (nichtöffentlich)
2	230224_Auslobung (öffentlich)
3	2023-06-08 HA NS (nichtöffentlich)
4	230608 Bildschirmpräsentation_GA (öffentlich)
6	Erläuterungsbericht_GrohmannArchitektur_A4 (öffentlich)
7	230912_Grobkostenschätzung (nichtöffentlich)
8	AA2-GR-EG_00_100 (öffentlich)

Stadt Ostseebad Kühlungsborn
Neubau Empfangsgebäude Kühlungsborn Ost
Abgestimmte Mehrfachbeauftragung



Auslobung



Stadt Ostseebad Kühlungsborn
Ostseeallee 20
18225 Ostseebad Kühlungsborn

Februar 2022

■ Anlass und Ziel

Am Ortseingang der Stadt Ostseebad Kühlungsborn soll ein Auffangparkplatz entstehen, der insbesondere den saisonalen Bedarf, auch für den Bootshafen, abdecken soll. Es sollen ca. 280 Pkw-Stellplätze realisiert werden. Die Anbindung erfolgt über die Doberaner Straße. Ergänzend dazu ist der Bau eines Empfangsgebäudes / einer Touristeninformation mit zugehörigen Aufenthalts- und Spielbereichen geplant. Der Neubau soll Empfang, Zimmervermittlung, Information, Wartebereiche und öffentliche Toiletten beherbergen.

Im Rahmen dieses Verfahrens, sollen Ideen für den Neubau dieses Anlaufpunktes gefunden werden.

■ Information zum Plangebiet

Der Planungsbereich ist Bestandteil des B-Plan Nr. 24, 1. Änderung, Vorentwurf. Die Fläche befindet sich im Übergangsbereich der lockeren Stadtrandbebauung zur freien Landschaft. Die Doberaner Straße, über die die Erschließung erfolgen wird, ist eine der wichtigsten Zufahrten in die Stadt. Der Schwarze Weg führt zum neuen Wohngebiet Cranzer Ring, das vorwiegend durch eine moderne Einzelhausbebauung geprägt ist, und schließt sowohl den Parkplatz als auch das Empfangsgebäude an.

Die Fläche ist unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt.

Das Empfangsgebäude wird von besonderer städtebaulicher Bedeutung sein, da es sowohl das Landschafts-, als auch das Ortsbild von Osten prägen wird.



■ Planungsaufgabe

Im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung sind die drei ausgewählten Architekturbüros aufgefordert, unter städtebaulichen, architektonischen, funktionalen und energetischen Gesichtspunkten ein Konzept zu entwickeln, das einen hohen Erkennungswert liefert und ein „Zeichen“ am östlichen Stadtrand bildet. Der Auslober erwartet ausdrücklich eine moderne, innovative, besondere Architektur, die sich auch in der Auswahl der Materialien wieder spiegelt.

Für das Raumprogramm sind folgende Nutzungen vorgesehen:

- Öffentliche Toiletten. Mind. 5 D, 3 H + 2 Urinale, 1 Behinderten-WC, 1 Wickelraum
- Empfangsbereich mit ausreichend Flächen für Gäste und Wartende
- Büro(s) für 2 Mitarbeiter (15 qm je MA)
- Angestellten-WC
- Lagerfläche
- Shop / Cafe mit Terrasse beschattet / überdacht

- Infopoint
- Schlüsselübergabe (Counter, Schlüsselwand, Schlüsseltresor außerhalb)
- Aufenthaltsbereich außen

Im unmittelbaren Umfeld des Gebäudes sollen eine öffentliche Leihfahrradstation sowie eine Fahrrad-Service-Station / Reparatursäule eingeordnet werden.

Die Anlage ist barrierefrei auszubilden (behindertengerecht), Stellplätze für Behinderte sind vorzusehen.

Das Gebäude soll energieeffizient bis autark sein.

Die Planung der Freianlagen ist nicht Bestandteil der Aufgabe, für die Terrasse und den Aufenthaltsbereich werden Aussagen erwartet, die Fläche für eine künftigen Spielplatz ist zu berücksichtigen.

Die Erfüllung der Mindestkriterien des Deutschen Tourismusverbandes DTV an i-Marke ist gefordert.

■ **Verfahrensbeteiligte**

Das Verfahren wird als Mehrfachbeauftragung durchgeführt. Die Teilnehmer erhalten eine entsprechende Vergütung.

Teilnehmer

Als Teilnehmer wurden folgende Büros ausgewählt:

- K + K Planungsgruppe Kühlungsborn, Stefan Kupski
- GrohmannArchitektur Kühlungsborn, Karoline Grohmann
- Volker Kamrath Architekt Kühlungsborn, Volker Kamrath

Vorprüfung

Die Vorprüfung der Arbeiten wird durch die Stadtverwaltung Kühlungsborn, Bauamt (Fr. Westphal, Hr. Kahl) und die Rahmenplanerin der Stadt Kühlungsborn (Fr. Schmidt, MIV Rostock) erfolgen.

Entscheidungsgremium

Die Jury wird durch den Hauptausschuss der Stadt Kühlungsborn gebildet.

Verfahren / Zeitplan

Übergabe der Auslobung / Unterlagen	06.03.2023
Abgabe	15.05.2023, 12 Uhr
Vorprüfung	31.05.2023
Sondersitzung Hauptausschuss (HA) / Jury	08.06.2023
Die Teilnehmerbüros werden gebeten, Ihre Arbeiten am 08.06.2023 in der HA-Sondersitzung zu präsentieren und Fragen zu beantworten.	
Bekanntmachung der Entscheidung / Information der Teilnehmer	09.06.2023

Vergütung

Die teilnehmenden Büros erhalten ein Honorar von **3.000,00 € netto**.

Ein Preisgeld wird nicht vergeben.

Es ist vorgesehen, den Sieger des Verfahrens mit der Bearbeitung der Objektplanung Gebäude und Innenräume gem. HOAI zu beauftragen, ein Anspruch darauf besteht nicht. Das Bearbeitungshonorar wird verrechnet.

Die Realisierung des Vorhabens ist für 2024 ff. vorgesehen.

■ Zu erbringende Leistungen

Durch die Teilnehmer sind folgende Leistungen zu erbringen:

- Lageplan M 1: 500
- Grundriss M 1: 200
- Ansichten
- 1 Regelschnitt
- Erläuterungsbericht max. 2 Seiten
- Überschlägige BGF-Berechnung
- Aussagen zum energetischen Konzept
- Perspektive (Standort vorgegeben)

■ Zur Verfügung gestellte Unterlagen

Durch den Auslober werden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

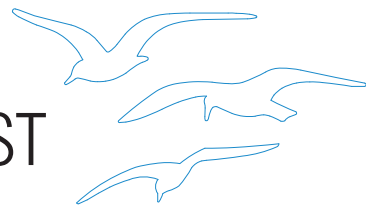
1. B-Plan Nr. 24, 1. Änderung, Planzeichnung
2. Lageplan M 1: 500, Entwurf
3. Planung Kreisverkehr
4. Flurkarte
5. Leitungsbestandspläne
6. Vermessung als DWG / DXF
7. Foto für die Perspektive
8. Mindestkriterien des Deutschen Tourismusverbandes DTV an i-Marke

■ Auslober / Ansprechpartner

Stadt Ostseebad Kühlungsborn
Der Bürgermeister
Ostseeallee 20
18225 Ostseebad Kühlungsborn

Ansprechpartner Bauamt:
Peggy Westphal
Bauamtsleiterin
Tel.: + 49 38293/823-431
p.westphal@stadt-kborn.de

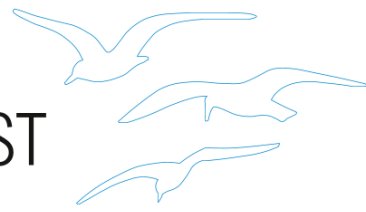
Peter Kahl
SG Hochbau
Tel.: + 49 38293/823-430
p.kahl@stadt-kborn.de



ENTWURFSPRÄSENTATION
Hauptausschuss am 08.06.2023
Karoline Grohmann M.A.



EMPFANGSGEBÄUDE KÜHLUNGSBORN-OST



PERSPEKTIVE, STANDORT DOBERANER STRASSE AUS RICHTUNG OSTEN



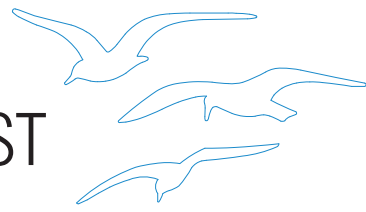
PERSPEKTIVE, STANDORT DOBERANER STRASSE/ ECKE SCHWARZER WEG



LAGEPLAN



EMPFANGSGEBÄUDE KÜHLUNGSBORN-OST



Das Empfangsgebäude präsentiert sich modern und zeitlos - ein elegantes Gebäude mit Wiedererkennungswert für das Ostseebad Kühlungsborn

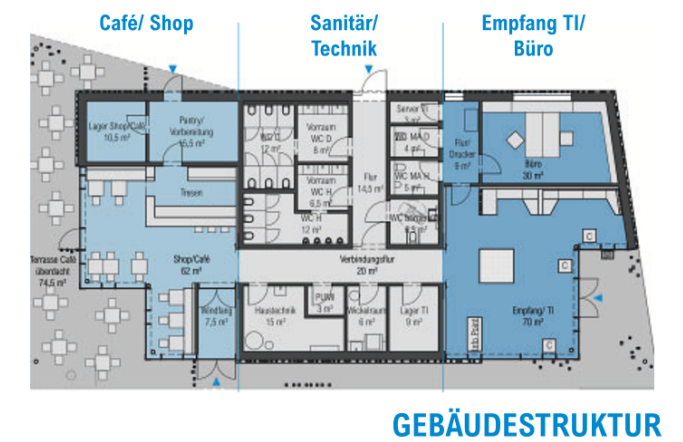
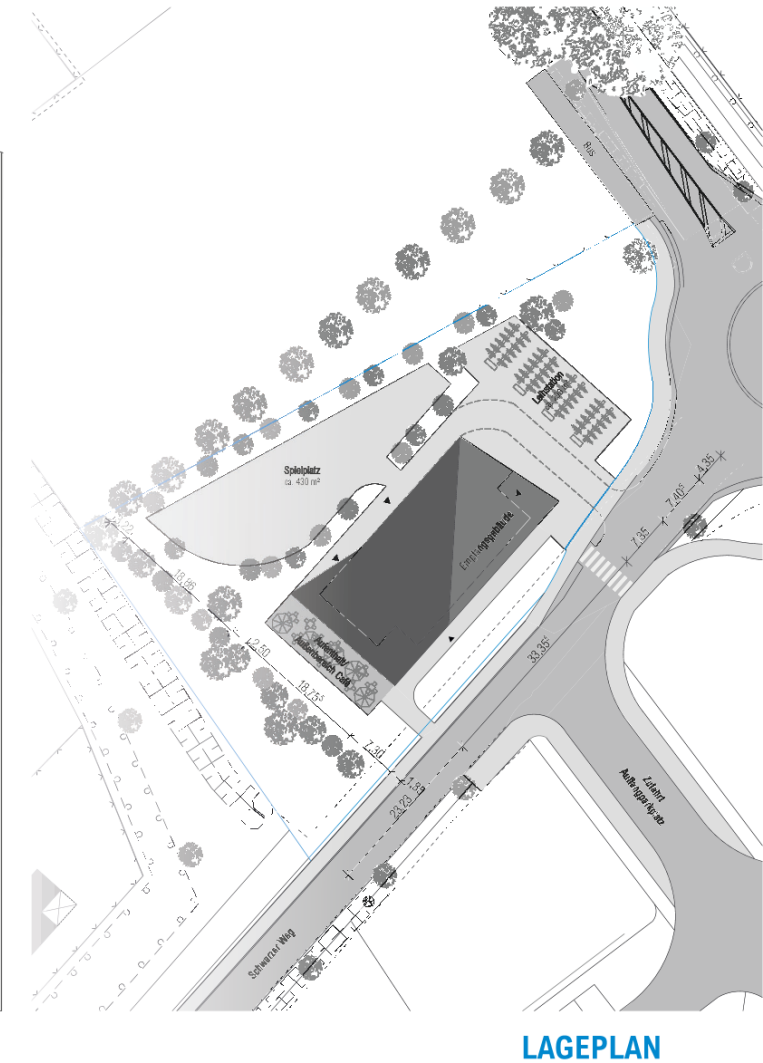
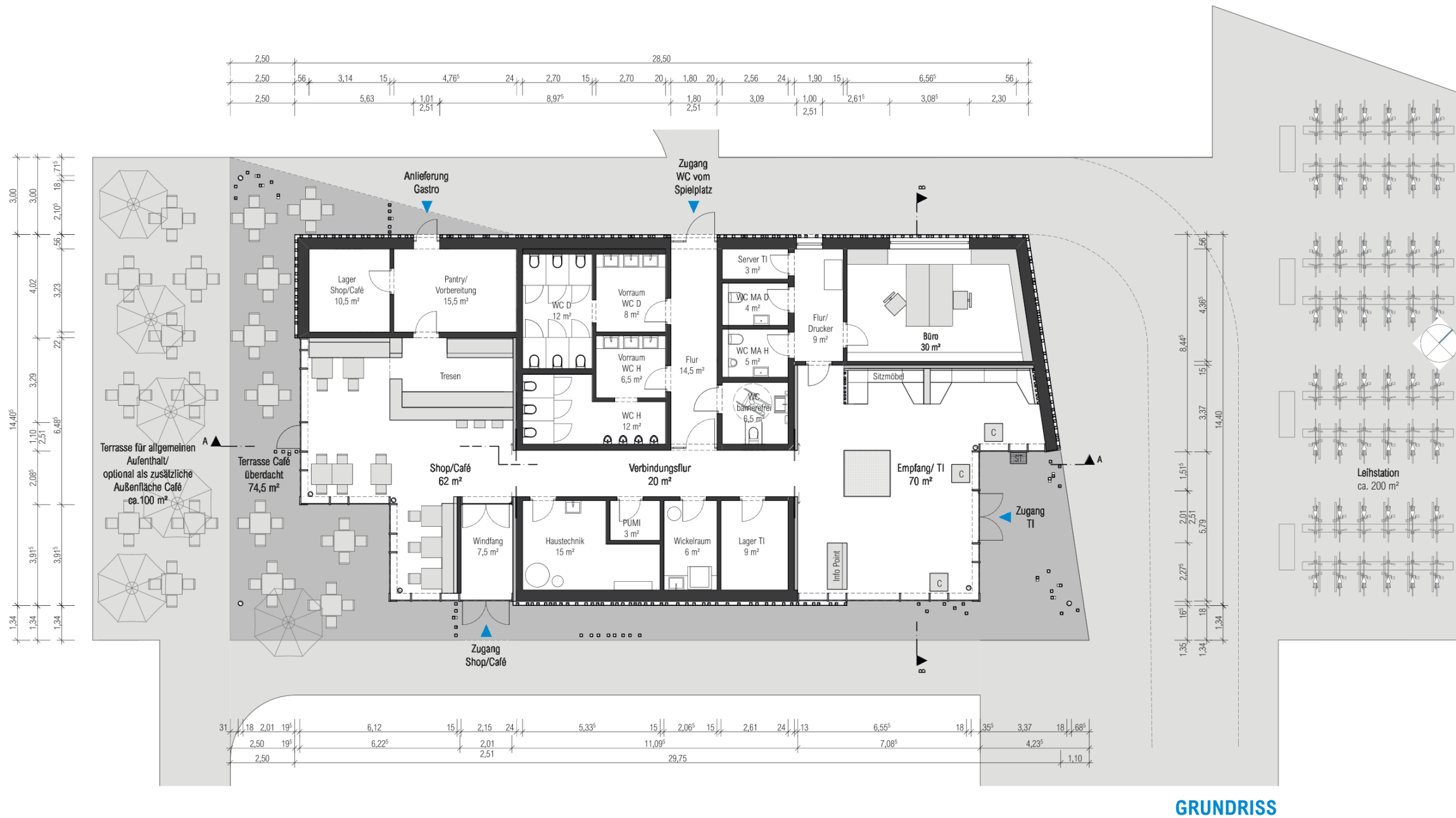
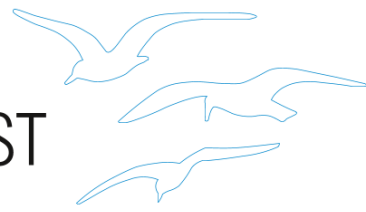
PERSPEKTIVE, STANDORT DOBERANER STRASSE/ ECKE SCHWARZER WEG



ANSICHT SÜDOST

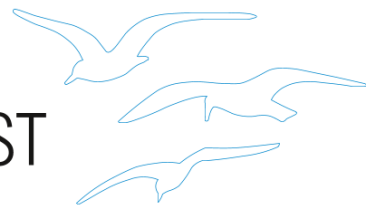


EMPFANGSGEBÄUDE KÜHLUNGSBORN-OST



Der Grundriss ist in drei Bereiche strukturiert und sorgt somit für ein hohes Maß an Klarheit und Orientierung für die Besucher





GRUNDRISS - FLÄCHEN UND MAßE

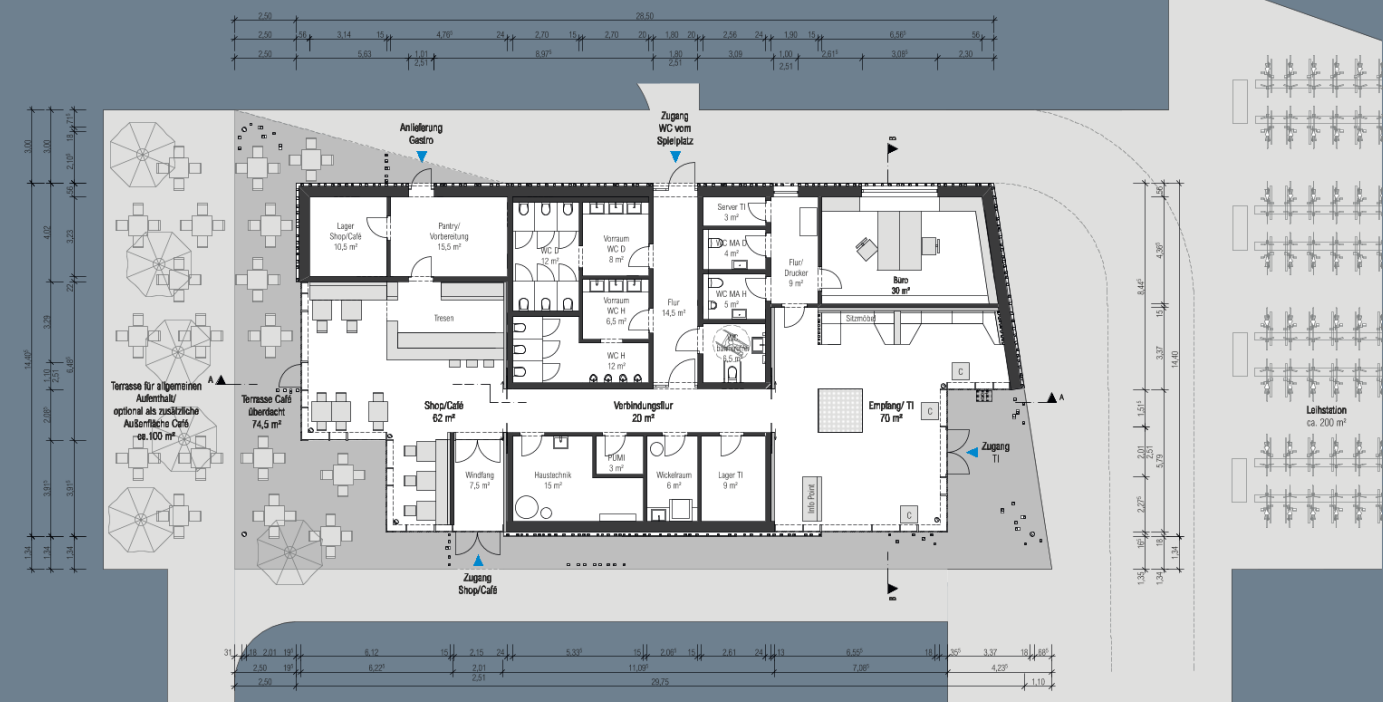
BGF- BERECHNUNG

Die überschlägig ermittelte Bruttogrundfläche (BGF) gem. DIN 277 setzt sich wie folgt zusammen:

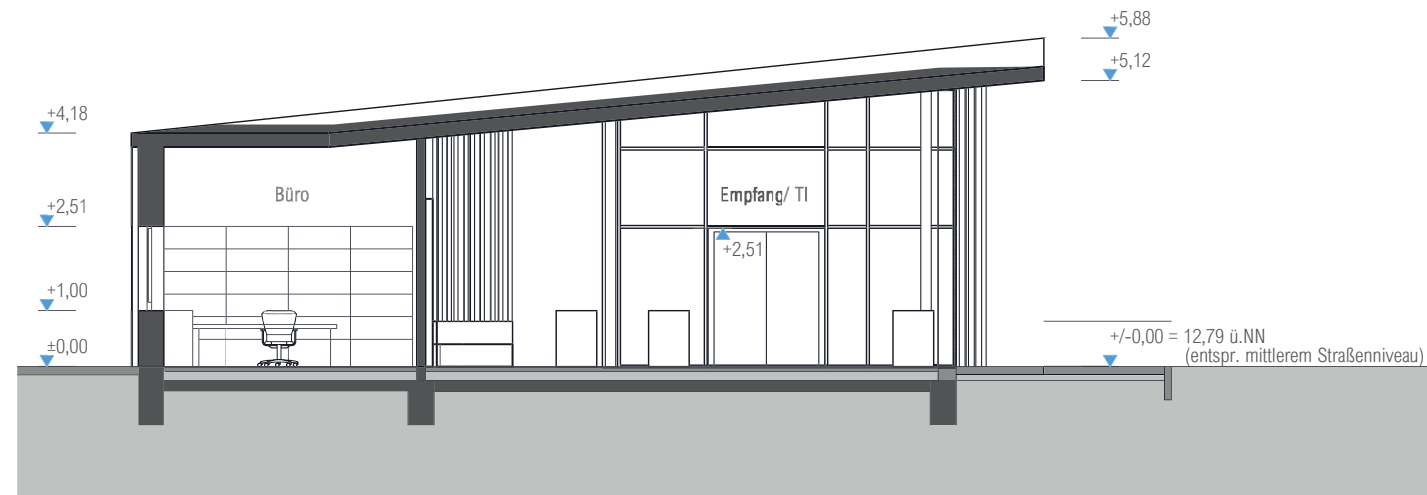
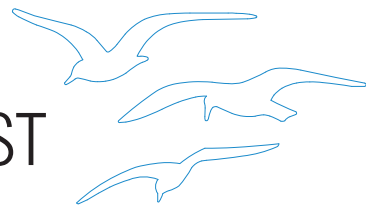
BGF Bereich a: (überdacht und allseitig bis zur vollen Höhe umschlossen)	388,00 m ²
BGF Bereich b: (überdacht, aber nicht allseitig in voller Höhe umschlossen)	136,00 m ²
BGF Bereich c: (nicht überdacht) - Bestandteil der bauseitigen Außenanlagenplanung	0,00 m ²

BGF in Summe

524,00 m²

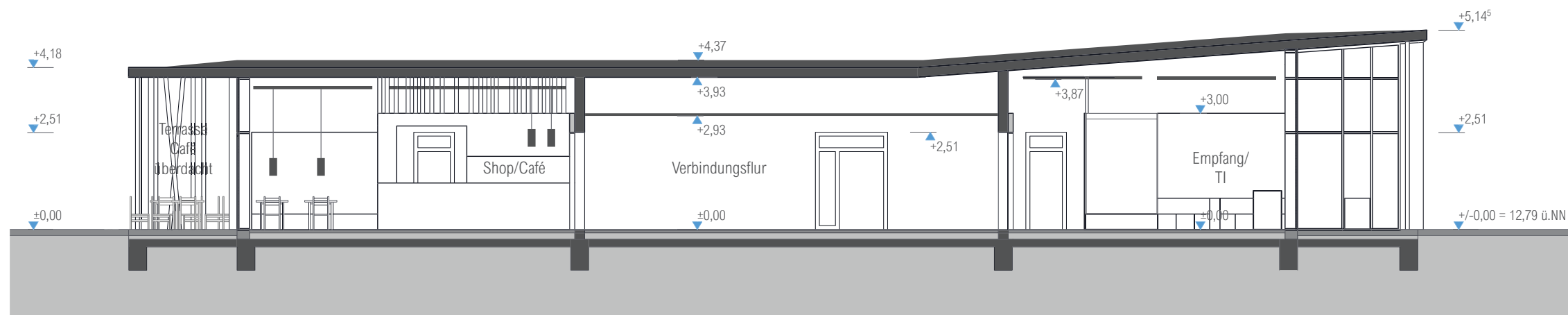


EMPFANGSGEBÄUDE KÜHLUNGSBORN-OST



SCHNITT B_B

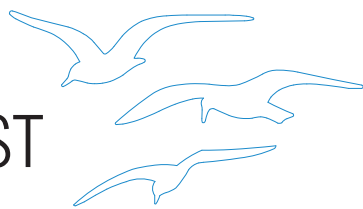
Im Schnitt wird ersichtlich, wie sich das Dach höhenmäßig in Richtung Hauptstraße entwickelt. Durch die angehobene östliche Gebäudeecke öffnet sich der Baukörper den aus östlicher Richtung kommenden Besuchern.



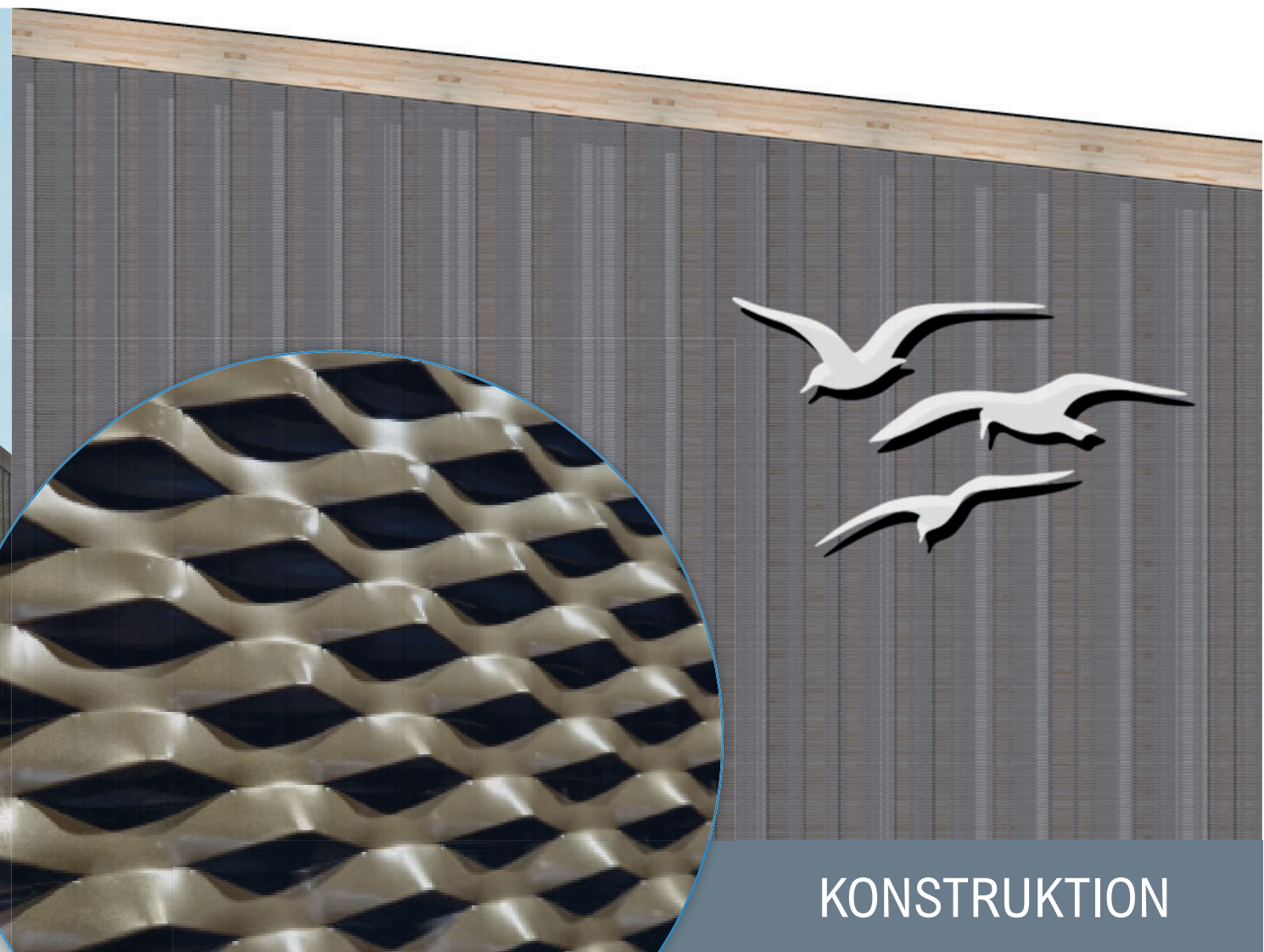
SCHNITT A-A



EMPFANGSGEBÄUDE KÜHLUNGSBORN-OST



PERSPEKTIVE EINGANG TI



STRECKMETALL

KONSTRUKTION

ANSICHT NORDWEST

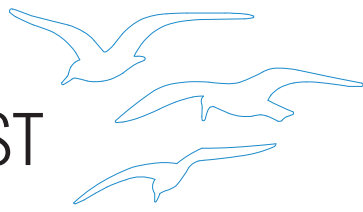


ABGESTIMMTE MEHRFACHBEAUFTRAGUNG
NEUBAU EMPFANGSGEBÄUDE KÜHLUNGSBORN-OST
AM STANDORT SCHWARZER WEG / DOBERANER STRASSE

ERSTELLER:
GrohmannArchitektur
Karoline Grohmann M.A.
Fritz-Reuter-Straße 9b
18225 Ostseebad Kühlungsborn

AUSLOBER:
Stadt Ostseebad Kühlungsborn
Der Bürgermeister
Ostseeallee 20
18225 Ostseebad Kühlungsborn

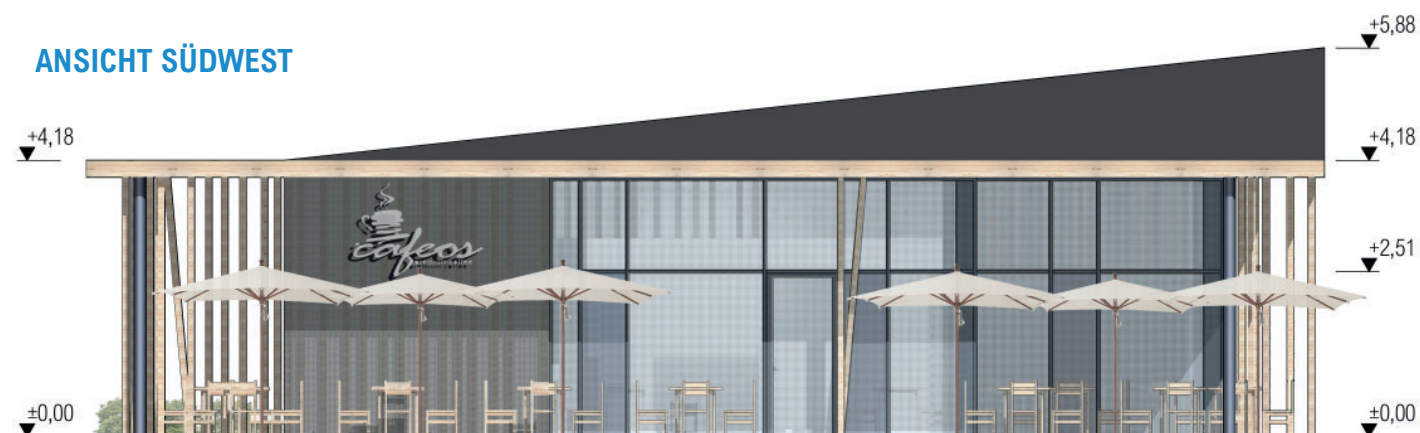




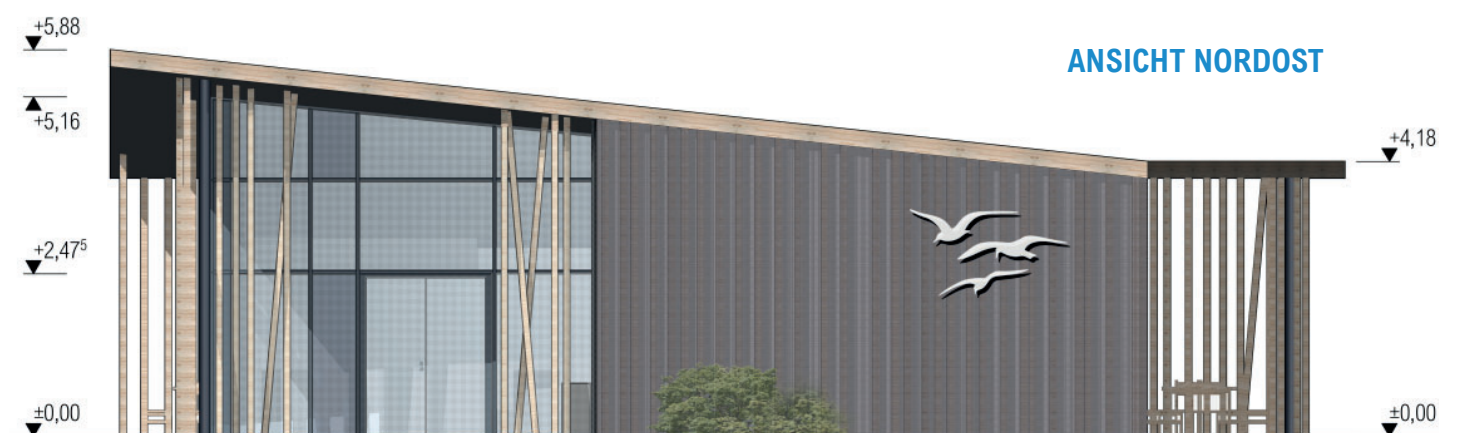
ENERGIEKONZEPT

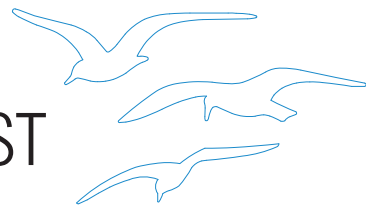
- In Anlehnung an das vorgegebene Ziel zur Treibhausgasneutralität ist ein CO₂-emissionsfreies Energiekonzept frei von fossilen Energieträgern vorgesehen
- Gebäudewärme wird mit einer Wärmepumpe in Kombination mit einer Fußbodenheizung erzeugt inkl. Kühlfunktion für sommerlichen Wärmeschutz
- sonnenseitige große Dachüberstände für entsprechende Verschattung
- zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Erzeugung von eigenem Strom durch Photovoltaikanlage, dadurch kann der Energiebedarf des Neubaus in der Haupt- und Nebensaison nahezu autark bereitgestellt werden
- ggf. Nutzung Regenwasser Dachfläche für öffentliche WC-Anlage

ANSICHT SÜDWEST



ANSICHT NORDOST





PERSPEKTIVE, STANDORT SCHWARZER WEG, MIT BLICK NACH NORDEN

VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT



Abgestimmte Mehrfachbeauftragung
Neubau Empfangsgebäude Kühlungsborn Ost

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Stand 15.05.2023



Auslober

Stadt Ostseebad Kühlungsborn
Der Bürgermeister
Ostseeallee 20
18225 Ostseebad Kühlungsborn

Ersteller

GrohmannArchitektur
Karoline Grohmann
Fritz-Reuter-Straße 9b
18225 Kühlungsborn
grohmann@grohmann-architektur.de

I. Aufgabenstellung

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn führte im März 2023 eine abgestimmten Mehrfachbeauftragung für ein neues Empfangsgebäude für Kühlungsborn-Ost durch. Am Schwarzer Weg/ Ecke Doberaner Straße entsteht ein neuer Auffangparkplatz, zu dem ergänzend der Neubau eines Empfangsgebäudes geplant ist. Dieser soll eine Touristeninformation mit Wartebereich, Sanitäranlagen sowie ein Café beherbergen. Das gesamte Gebäude ist hierbei barrierefrei zu planen. Im Außenbereich sind ein Spielplatz, eine E-Bike-Leihstation sowie weitere Aufenthaltsbereiche vorgesehen.

Wunsch des Auslobers ist die Erarbeitung eines ganzheitlichen Konzepts, das hinsichtlich städtebaulicher, architektonischer, funktionaler und energetischer Aspekte einem repräsentativen Gebäude an diesem besonderen Standort gerecht wird. Hierbei wird auf moderne und innovative Architektur Wert gelegt, die ein Zeichen am Ortseingang setzen soll. Die Präsentation findet im Juni 2023 im Zuge der Hauptausschuss-Sondersitzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn statt.

II. Entwurfserläuterung

1. Entwurfsbeschreibung

Das Empfangsgebäude präsentiert sich als eingeschossiger Solitär, der in Längsrichtung parallel zum Schwarzen Weg ausgerichtet ist. Das Dach entwickelt sich höhenmäßig in Richtung Hauptstraße und mündet hier in der angehobenen östlichen Gebäudeecke, durch die sich das Gebäude einladend den aus östlicher Richtung kommenden Besuchern öffnet. Die großzügigen Glasfassaden an den kurzen Gebäudeseiten ermöglichen schon von weitem Einblicke in die hellen Innenräume. Die geschlossenen Fassadenbereiche sind mit einer hinterlüfteten Vorhangfassade aus semitransparenten Streckmetallpaneelen sowie einer unregelmäßig angeordneten Holz-Unterkonstruktion versehen. In einigen Bereichen finden sich zudem einzelne, teilweise geneigte Holzstützen, die der Fassade ein lebendiges Erscheinungsbild verleihen und diese elegant, fast wie Strandhafer umspielen. Das Streckmetall hält die Fassade optisch zusammen und bringt Ruhe und Ordnung in das Gesamterscheinungsbild. Das Zusammenspiel von Fassade, Stützen und den großzügigen Dachüberständen mit ihren schlanken Dachkanten bringt den Ausdruck von Freiheit, Eleganz und Leichtigkeit in die Kubatur. Eigenschaften, die viele Gäste und Sommerfrischler in Kühlungsborn finden wollen.

2. Erläuterung Grundriss

Der Grundriss ist in drei Bereiche strukturiert und sorgt somit für ein hohes Maß an Klarheit und Orientierung für die Besucher und Mitarbeiter. Alle Bereiche sind barrierefrei zugänglich und verfügen über die erforderlichen Mindestanforderungen.

Die TI befindet sich an der gut einsehbaren östlichen Gebäudeecke. Diese ist vom Auffangparkplatz leicht über den Zebrastreifen zu erreichen. Der überdachte Eingangsbereich lädt zum Verweilen ein und bietet ausreichend Platz für Schlüsseltresor und digitale Informationsscreens, z.B. für die Zimmervermittlung. Von hier ist auch die E-Bike-Leihstation direkt zu erreichen. Im Innenbereich findet der Gast einen Info-Point/ Tresen, Sitzgelegenheiten sowie verschiedene Selbstbedienungs-Counter. Die Wände bieten ausreichend Platz als Projektionsfläche für digitale Medien. In der Mitte des Raumes befindet sich eine Fläche z.B. für Exponate, ortstypische Bepflanzung (z.B. Strandhafer) oder für einen großen Info-Table. Im hinteren Bereich befindet sich das Büro für zwei Mitarbeiter mit direktem Zugang zum Serverraum und den Mitarbeiter-WCs.

Der mittlere Gebäudeteil beherbergt den Sanitärbereich sowie Haustechnik- und Lagerräume. Dieser ist zum einen der direkte Zugang für die Gäste des Spielplatzes und ermöglicht zum anderen auch den unabhängigen Betrieb der Sanitäreinrichtung, z.B. wenn die TI und das Café geschlossen sind.

Im südwestlichen Gebäudeteil befindet sich das Café/ der Shop mit einem zentralen Tresen, der Pannküche sowie einem Lagerraum. Der Windfang am parkplatzseitigen Zugang schützt während der Winternutzung vor unangenehmer Zugluft. Im Sommer lädt die große überdachte Terrasse zum Verweilen ein. Eine Erweiterung der Terrassenfläche in den nicht überdachten Bereich ist bei Bedarf möglich.

3. Konstruktionsbeschreibung

Das Gebäude ist als Massivbau mit einem Flachdach geplant. Der nordöstliche Teil des Flachdaches ist mit 7° stärker geneigt. Die Dachkonstruktion ist als Vollholzdachplatte mit oberseitiger Dämm- und Abdichtungslage vorgesehen. Die Wände im Erdgeschoss werden zum großen Teil in Mauerwerk ausgeführt. In Teilbereichen werden aus gestalterischen Gründen Sichtbetonwände eingesetzt. Installationswände werden in Trockenbauweise erstellt. Die Außenwände werden entsprechend der Effizienzhausklasse gedämmt und mit einer hinterlüfteten Fassade aus Streckmetall, gestützt durch vertikalen Holzpfosten, verkleidet. Die lichtdurchlässigen Fassadenflächen werden durch ein Pfosten-Riegel-Fassadensystem in Aluminium und Dreischeibenisolierverglasung erstellt.

In den freitragenden Bereichen von Empfang/ TI und Café/ Shop wird die Vollholzdachplatte durch runde Stahlrohrstützen punktiert getragen. Für das Gebäude ist eine Flachgründung mit umlaufender Frostschürze, Streifenfundamenten und einer Bodenplatte in Stahlbetonbauweise vorgesehen.

4. Energiekonzept

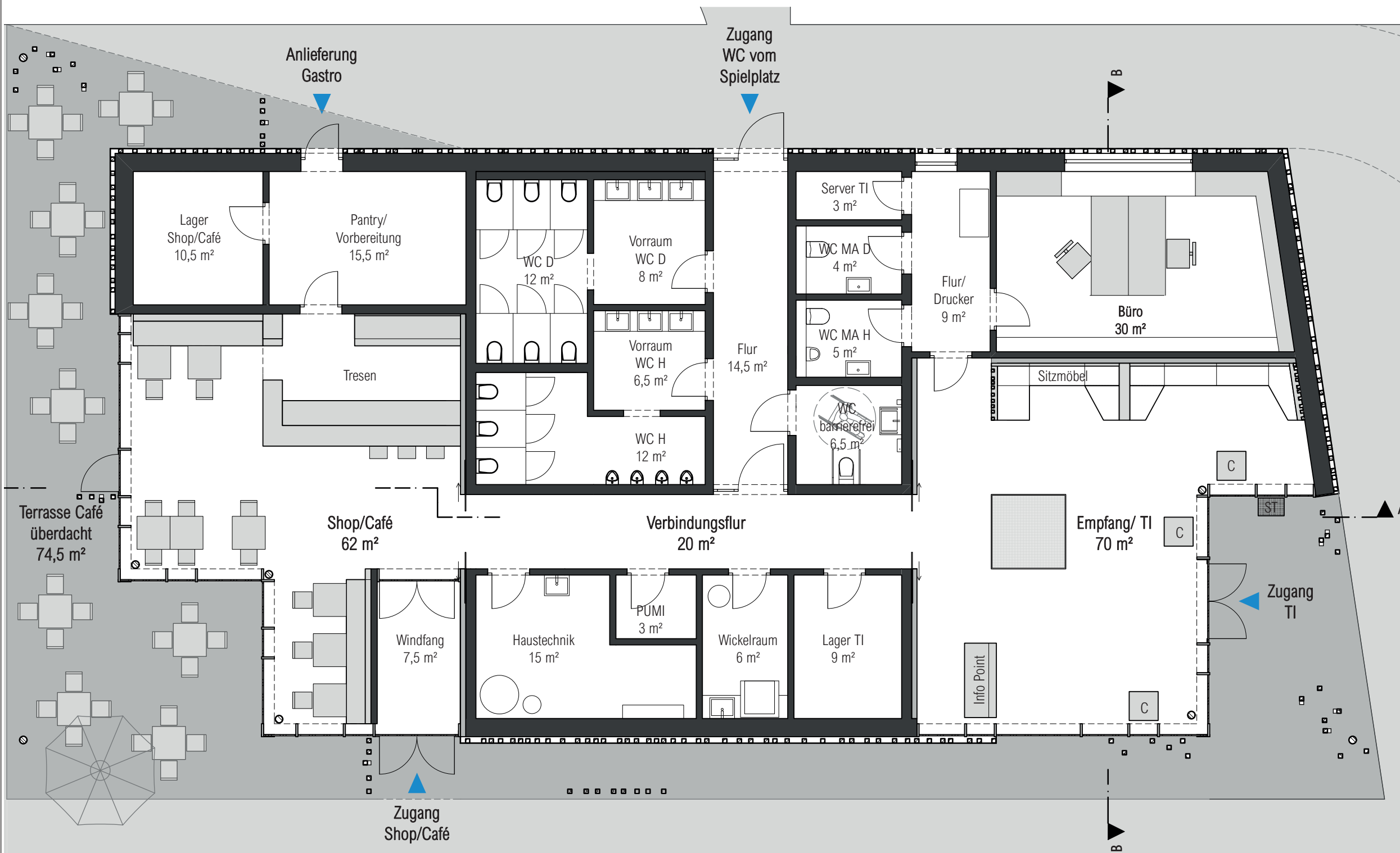
Es ist vorgesehen den Neubau als Effizienzgebäude EG (Nichtwohngebäude) zu planen. In Anlehnung an das vorgegebene Ziel zur Treibhausgasneutralität ist ein CO₂-emissionsfreies Energiekonzept frei von fossilen Energieträgern vorgesehen. Zur Erreichung der Ziele des Klimaschutzgesetzes soll die Gebäudewärme mit einer Wärmepumpe in Kombination mit einer Fußbodenheizung erzeugt werden. Moderne Wärmepumpen haben neben der Wärmeerzeugung auch die Möglichkeit das Gebäude im Sommer über die Fußbodenheizung zu kühlen. Diese zusätzliche Funktion sollte für den sommerlichen Wärmeschutz berücksichtigt werden. Hierzu tragen auch die sonnenseitigen großen Dachüberstände bei, die entsprechende Verschattung gewährleisten.

Da ein geringer Bedarf an warmem Trinkwasser erwartet wird, soll dieses durch dezentral angeordnete Durchlauferhitzer erzeugt werden. Für die Be- und Entlüftung des Gebäudes ist eine zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung vorgesehen. Für die Erzeugung von eigenem Strom ist die Einbindung einer Photovoltaikanlage auf dem Dach geplant. Aufgrund der vorhandenen Dachfläche, insbesondere der geneigten Fläche oberhalb der Touristeninformation, besitzt der Gebäudeentwurf entsprechend ertragreiche Dachflächen. Mit dem selbst produzierten Strom kann der Energiebedarf des Neubaus in der Haupt- und Nebensaison nahezu autark bereitgestellt werden.

5. BGF-Berechnung

Die überschlägig ermittelte Bruttogrundfläche (BGF) wurde im CAD-Modell auf Basis der DIN 277 ermittelt und setzt sich wie folgt zusammen:

BGF Bereich a: (überdacht und allseitig bis zur vollen Höhe umschlossen)	388,00 m ²
BGF Bereich b: (überdacht, aber nicht allseitig in voller Höhe umschlossen)	136 m ²
BGF Bereich c: (nicht überdacht) siehe Außenanlagen Planung	0,00 m ²
BGF in Summe	524,00 m²



GRUNDRISS EG
 VARIANTE 1 - WETTBEWERBSENTWURF
 M1:100

VORPLANUNG

STANDORT

Ostseeallee 48
 18225 Kühlungsborn

PROJEKT

**EMPFANGSGEBÄUDE
 KÜHLUNGSBORN-OST**

BAUHERR

Stadt Ostseebad Kühlungsborn
 Ostseeallee 20
 18225 Ostseebad Kühlungsborn



ARCHITEKT

GrohmannArchitektur
 Karoline Grohmann
 Architektin M.A.
 Fritz-Reuter-Str.9b, 18225 Kühlungsborn



PLANBEZEICHNUNG

**GRUNDRISS EG
 VARIANTE 1**

PLANNUMMER

AA2-GR-EG

INDEX

00

MASSTAB

M1:100

FORMAT

A3

DATUM

22.02.2024