



Assistenzbau zur Villa Baltic: Verzicht auf die Festlegung einer Sterneklassifizierung des Vollhotels nach Deutscher Hotelklassifizierung.

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt <i>Bearbeitung:</i> Peter Kahl	<i>Datum</i> 21.11.2024 <i>Verfasser:</i>
---	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Hauptausschuss (Vorberatung)	28.11.2024	N
Stadtvertretung Kühlungsborn (Entscheidung)	05.12.2024	Ö

Beschlussvorschlag

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn stimmt dem Verzicht auf die Festlegung einer Sterneklassifizierung des geplanten Vollhotels als Assistenzbau für die Villa Baltic zu.

Die Stadtverwaltung wird aufgefordert, den am 07.12.2023 mit Beschluss-Nr. 78/2023/SVV bestätigten Kaufvertragsentwurf entsprechend anzupassen und den Kaufvertrag mit der A&A Baltic GmbH & Co. KG zu schließen.

Sachverhalt

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn, das Innenministerium Mecklenburg-Vorpommern und die A&A Baltic GmbH & Co. KG haben am 20.11.2024 eine gemeinsame Erklärung zur Rettung der Villa Baltic abgegeben. Gegenstand der Erklärung ist die Einigung der Beteiligten auf ein Maßnahmenpaket, dass nunmehr die gemeinschaftliche Basis für die dringend erforderliche Sanierung der Villa Baltic darstellt.

Das abgestimmte Paket sieht drei ineinandergreifende und sich bedingende Maßnahmen vor: die Einigung zum Kaufpreis des Kaufgegenstandes für den Assistenzbau, die Erhöhung der Fördermittel für die Sanierung der Villa Baltic und den Verzicht der bisher vereinbarten Sterneklassifizierung für das geplante Vollhotel.

Gegenstand dieser Beschlussvorlage ist der Verzicht auf die bisherige Festlegung einer Sterneklassifizierung nach Deutscher Hotelklassifizierung. Der Verzicht wird gemäß Zuarbeit der A&A Baltic GmbH & Co. KG wie folgt begründet:

„Die Hotelklassifikation hat den Nachteil, dass die Festlegung von Kriterien unweigerlich zu einem starren und relativ unflexiblen System führt. Die Sterne-Klassifikation schränkt sowohl den Projektentwickler bei der Auswahl potentieller Hotelbetreiber als auch den unternehmerischen Freiraum des Hoteliers unnötig ein. Die Rentabilität des Produktes sinkt, je höher die Sterne-Klassifizierung ist, denn die Vorgaben laut DEHOGA Tabelle (wie bspw. Minibar, Concierge-Service, täglicher Zimmerservice, 24-Stunden-Rezeption usw.) sind kostenintensive, jedoch kaum noch zeitgemäße Kriterien. So finden Trends, wie die Digitalisierung, neue Gastronomiekonzepte und die generell stark veränderten Bedürfnisse der Konsumenten kaum Berücksichtigung. Diese Trends beeinflussen aber ganz elementar die Zukunft, weshalb sich in den letzten 10 Jahren ein gewisser Gegentrend, eine Parallelwelt, entwickelt hat, die dynamischer funktioniert. Insbesondere an besonderen Standorten entstehen hochwertige Design- und Boutiquehotels, die sich nicht an der Bewertungstabelle der DEHOGA orientieren*. Gerade daraus entstehen Freiräume für

Individualität und für besondere Produkte mit Alleinstellungsmerkmal, die die gehobene Qualität des Hotels garantieren und sogar steigern. Für das Gesamtprojekt Villa Baltic hat genau dieser Trend großes Potential, deshalb sollte man diesen nicht im Vorfeld gleich ausschließen. Eine Einschränkung durch die Hotelklassifizierung könnte daher einer zeitgemäßen und nachhaltigen Entwicklung im Weg stehen.“

* Beispiele für Hotels mit/ohne Sternekategorisierung: siehe Anlage 2

Zusammenfassend ermöglicht der Verzicht auf die Sternekategorisierung dem Investor bessere Vermarktungsmöglichkeiten und Verhandlungsspielräume mit potentiellen Betreibern. Die bestehenden Auflagen der Stadt Ostseebad Kühlungsborn und des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Nutzung und Öffentlichkeit der Villa Baltic sowie zu den städtebaulichen und denkmalpflegerischen Zielsetzungen des Projektes werden hingegen durch den Verzicht nicht tangiert. Durch den bestandskräftigen B-Plan Nr. 16 „Baltic Park“, die denkmalpflegerische Zielsetzung der Unteren Denkmalbehörde des Landkreises Rostock für die Villa Baltic, das bindende Wettbewerbsergebnis zum Assistenzbau sowie den bestehenden Kaufvertragsentwurf und noch zu schließenden Modernisierungsvertrag zur Sanierung der Villa Baltic sind die städtebaulichen Auflagen und Belange der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hinreichend abgesichert.

Neben der notwendigen Änderung zur Sternklassifizierung müssen im vorliegenden Kaufvertragsentwurf auch Termine und Fristen, wie z. B. das „Long Stop Date“ angepasst werden. Diese Änderungen sind jedoch nicht inhaltlicher Natur, sondern dem zeitlichen Verzug zwischen der Beschlussfassung im Dezember 2023 und dem heutigen Stand geschuldet.

Finanzielle Auswirkungen

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	20.11.2024_gemeinsameErklärung_VillaBaltic_Kühlungsborn (öffentlich)
2	Beispiele mit_ohne Sterneklassifizierung (öffentlich)

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 daher, dass mit der Beschlussfassung durch die Stadtvertretung am 5. Dezember 2024, die Maßnahmen des Paketes auf den Weg gebracht werden können“;

sagt **Rüdiger Kozyan, 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.**

Warnemünde | Sa., 23. Nov. — So., 24. Nov. | 2 Erwachsene · 0 Kinder · 1 Zimmer | Suche

Startseite > Deutschland > Mecklenburg-Vorpommern > Warnemünde > Ergebnisse anzeigen



Leuchtturm Warnemünde
Auf der Karte anzeigen

Filtern nach:

Ihr Budget (pro Nacht)
€ 190 - € 600+

Slider: € 190 - € 600+

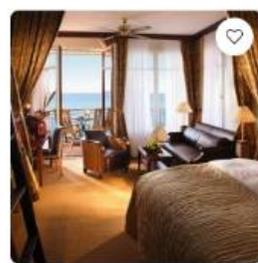
Angebote
 Alle Angebote 2

- Beliebte Filter**
- Frühstück inbegriffen 4
 - Hotels 4
 - Spa & Wellnesscenter 4
 - Weniger als 3 km Entfernung von der Adresse 2
 - WLAN inklusive 4
 - Balkon 4
 - 4 Sterne/andere Bewertungen 53
 - Haustiere erlaubt 1

Ausstattung

Warnemünde: 2 Unterkünfte gefunden

Sortieren nach: Unsere Top-Tipps | 5 Sterne/andere Bewertungen



Yachthafenresidenz Hohe Düne

Warnemünde | Am Strand | Zentrum: 1 km

Wohnheit – Partnerangebot
1 französisches Doppelbett

Fabelhaft **8,6**
2.881 Bewertungen
Lage 9,3

1 Nacht, 2 Erwachsene
€ 247
Einschließlich Steuern und Gebühren

Verfügbarkeit anzeigen



Frühstück inbegriffen

Hotel Neptune

Warnemünde | Am Strand | Nachhaltigkeitszertifizierung | Zentrum: 500 m

1x **Einzelzimmer – Untergeschoss**
1 Einzelbett
1x **Einzelzimmer – Obergeschoss**
1 Einzelbett

Sehr gut **8,5**
6.284 Bewertungen
Lage 9,8

1 Nacht, 2 Erwachsene
€ 503
Es können zusätzliche Gebühren anfallen.

Verfügbarkeit anzeigen

Warnemünde: Unterkünfte in der Nähe Warnemünde: Diese Unterkünfte passen zu Ihrer Suche, liegen aber außerhalb des Reiseziels.

Kühlungsborn | Sa., 23. Nov. — So., 24. Nov. | 2 Erwachsene · 0 Kinder · 1 Zimmer | Suche

Startseite > Deutschland > Mecklenburg-Vorpommern > Kühlungsborn > Ergebnisse anzeigen



Filtern nach:



Angebote

Alle Angebote 9

- Beliebte Filter
- Sehr gut: 8+ 21
Basierend auf Gästebewertungen
 - Frühstück inbegriffen 14
 - 2 Einzelbetten 6
 - Hotels 16
 - Weniger als 1 km 11
Entfernung von der Adresse
 - Nichtraucherzimmer 26
 - WLAN inklusive 27
 - Spa & Wellnesscenter 9

Kühlungsborn: 27 Unterkünfte gefunden

Sortieren nach: Unsere Top-Tipps | € 170 - € 300 (pro Nacht)

Frühstück inbegriffen

Hotel Residenz Waldkrone Kühlungsborn ★★★★★ **Genius**

Kühlungsborn | Auf der Karte anzeigen | Zentrum: 1,4 km

Am Strand

Angebot zum Jahresende

Doppelzimmer
1 Doppelbett

1 Nacht, 2 Erwachsene
~~€ 238~~ € 182

Frühstück inbegriffen
Nur noch 3 Zimmer zu diesem Preis auf unserer Seite verfügbar

Sehr gut 8,5
935 Bewertungen

Verfügbarkeit anzeigen

Frühstück inbegriffen

meergut HOTELS ●●●●● **Genius**

Kühlungsborn | Auf der Karte anzeigen | Zentrum: 1,3 km

Am Strand

Doppelzimmer mit Meerblick
1 Doppelbett

1 Nacht, 2 Erwachsene
~~€ 234~~ € 211

Frühstück inbegriffen
Nur noch 1 Zimmer zu diesem Preis auf unserer Seite verfügbar

Hervorragend 9,0
2.834 Bewertungen

Lage 9,9

Verfügbarkeit anzeigen

Kühlungsborn Fr., 22. Nov. — Sa., 23. Nov. 2 Erwachsene · 0 Kinder · 1 Zimmer Suche

Startseite > Deutschland > Mecklenburg-Vorpommern > Kühlungsborn > Ergebnisse anzeigen



Filtern nach:

Ihr Budget (pro Nacht)
€ 240 - € 500+

- Angebote**
- Alle Angebote 21
- Beliebte Filter**
- Hotels 24
 - Parkplatz 68
 - Frühstück inbegriffen 20
 - 2 Einzelbetten 20
 - Balkon 27
 - Küche/Kochnische 56
 - Spa & Wellnesscenter 17

Kühlungsborn: 13 Unterkünfte gefunden

Sortieren nach: Unsere Top-Tipps € 240 - € 500 (pro Nacht)

Upstalsboom Kühlungsborn 4.0
Fabelhaft 8,9
1.197 Bewertungen
Lage 9,7
Kühlungsborn Auf der Karte anzeigen Zentrum: 0,5 km
Am Strand
Comfort Doppelzimmer 1 Nacht, 2 Erwachsene
1 Doppelbett € 252
Frühstück inbegriffen
Es können zusätzliche Gebühren anfallen.
Nur noch 2 Zimmer zu diesem Preis auf unserer Seite verfügbar
Verfügbarkeit anzeigen

Morada Strandhotel Ostseebad Kühlungsborn 4.5 Genius
Sehr gut 8,1
1.609 Bewertungen
Lage 9,6
Kühlungsborn Auf der Karte anzeigen Zentrum: 1,3 km
Am Strand
Doppelzimmer mit Landblick 1 Nacht, 2 Erwachsene
1 Doppelbett € 277 € 249
Frühstück & Abendessen inbegriffen
Es können zusätzliche Gebühren anfallen.
Nur noch 1 Zimmer zu diesem Preis auf unserer Seite verfügbar
Verfügbarkeit anzeigen