



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, das 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)