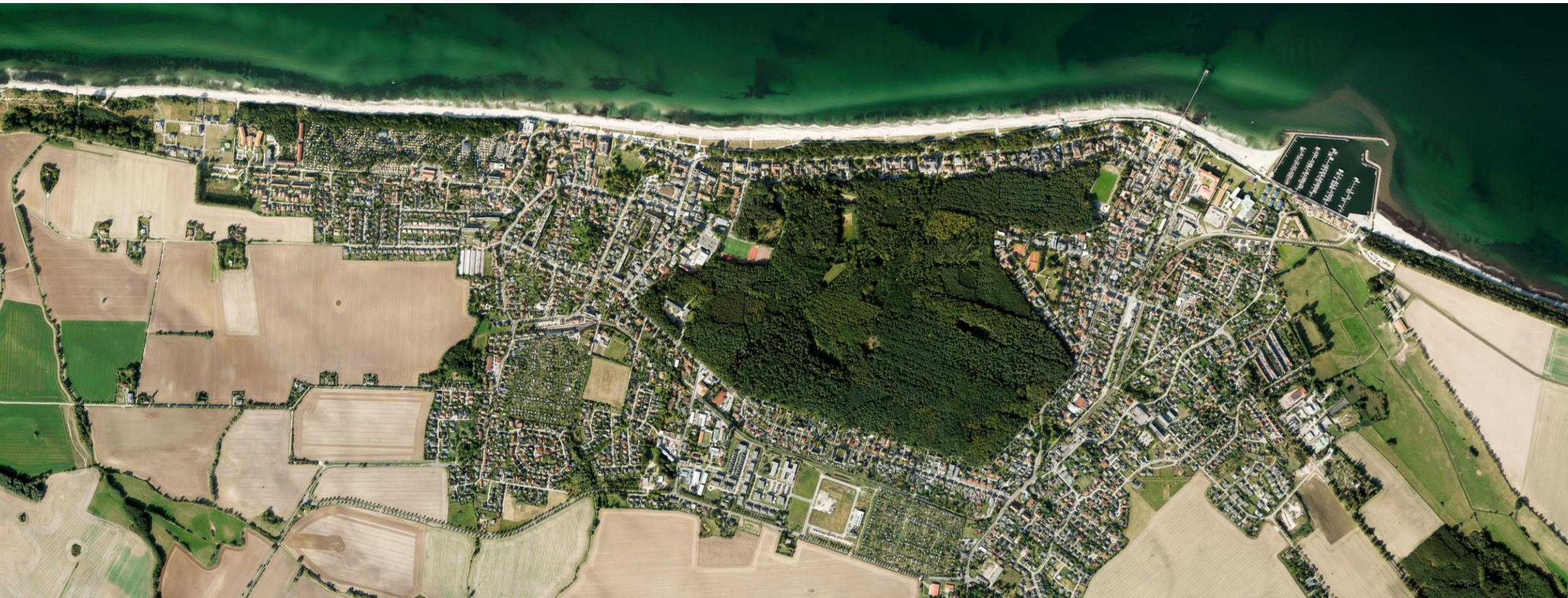


# Wohnraumentwicklungskonzept Ostseebad Kühlungsborn

Stadtvertretersitzung | 4. Dezember 2025



## Binz sagt illegalen Ferienwohnungen den Kampf an



Tourismus an der Nordseeküste

### Es wird eng im Paradies

In St. Peter-Ording geht der Kreis gegen illegale Ferienwohnungen vor. Denn für Einheimische und Arbeitskräfte werden die Unterkünfte knapp.

Wohnungsmarkt auf Sylt

## Warum kann Sylt nicht einfach mehr bezahlbare Wohnungen bauen?



„Auf ein Angebot gibt es ganz viele Nachfragen“

⊕ **Wohnraum auf Usedom wird Luxus: Mieten bald bei 20 Euro pro Quadratmeter?**

Immobilien

## So verschärft sich die Lage auf dem Wohnungsmarkt

Experten prognostizieren, dass in Deutschland im laufenden Jahr nur 230.000 neue Wohnungen gebaut werden. Was das für die Situation am Immobilienmarkt in vielen Städten heißt.

Heike Anger, Silke Kersting

12.02.2025 - 08:27 Uhr

Notstand in Tourismushochburgen

⊕ **Bezahlbares Wohnen für Einheimische auf Rügen: Was können Gemeinden tun?**

NDR

## Wohnen im Tourismus-Hotspot: Rügen und Usedom fordern bezahlbare Mieten

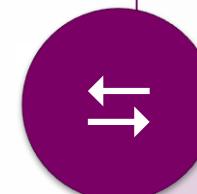
Stand: 24.04.2024 15:23 Uhr

Die sechs Gemeinden im Amt Mönchgut-Granitz auf Rügen wollen mit Wohnraumerhaltungssatzungen die Zunahme von Ferienquartieren stoppen. Auf einer Einwohnergemeindeversammlung ging es am Dienstagabend um bezahlbaren Mietwohnraum.

# Warum benötigen wir ein Wohnungsmarktkonzept?

## Die aktuelle Lage auf dem Wohnungsmarkt in Orten mit touristischer Relevanz:

- sinkendes Angebot aufgrund der Konkurrenz zu (gewerblichen) Ferienwohnungen
- steigende Mietpreise, vgl. hohe Anteile am Einkommen für Wohnen
- Geringere Mod.- und Instandhaltungsaufwendungen durch Eigentümer



## Erschwerter Zugang zum Wohnungsmarkt:

- Bevölkerungsentwicklung stagniert : insbesondere Familien / Kinder fehlen!

# Was können Städte und Gemeinden gegen die Wohnungsnot unternehmen?

## Den Wohnungsneubau unterstützen:

- Fortschreibung Flächennutzungsplan
- Aufstellung von B-Plänen



## Aktive Baulandpolitik:

Bereitstellung von kommunalen Baugrundstücken für vielfältige Nutzungen (Vorratspolitik)



## Art und Weise der Wohnungsnutzung überprüfen

Aber woher kennt die Stadt die Bedarfe an Baugrundstücken und die Zielgruppen?



# Wohnungsmarktkonzept

Aber woher kennt die Stadt die  
Bedarfe an Baugrundstücken und  
die Zielgruppen?



# Wohnungsmarktkonzept für Kühlungsborn



# Forschungsfragen

## für das Wohnraumentwicklungskonzept Kühlungsborn

- Wie entwickelt sich der **Wohnungsmarkt** in Kühlungsborn **gegenwärtig**?
- **Welche Zielgruppen** sind für den Wohnungsmarkt in Kühlungsborn besonders wichtig?
- **Wie viele und welche Art von Wohnungen** werden zukünftig in Kühlungsborn benötigt?
- **Welche Flächen stehen für den Wohnungsbau** zur Verfügung und für **welche Wohnungstypen** sind sie geeignet?
- Welche Maßnahmen und Instrumente sind für die **Steuerung der Wohnungsmarktentwicklung** in Kühlungsborn zielführend?

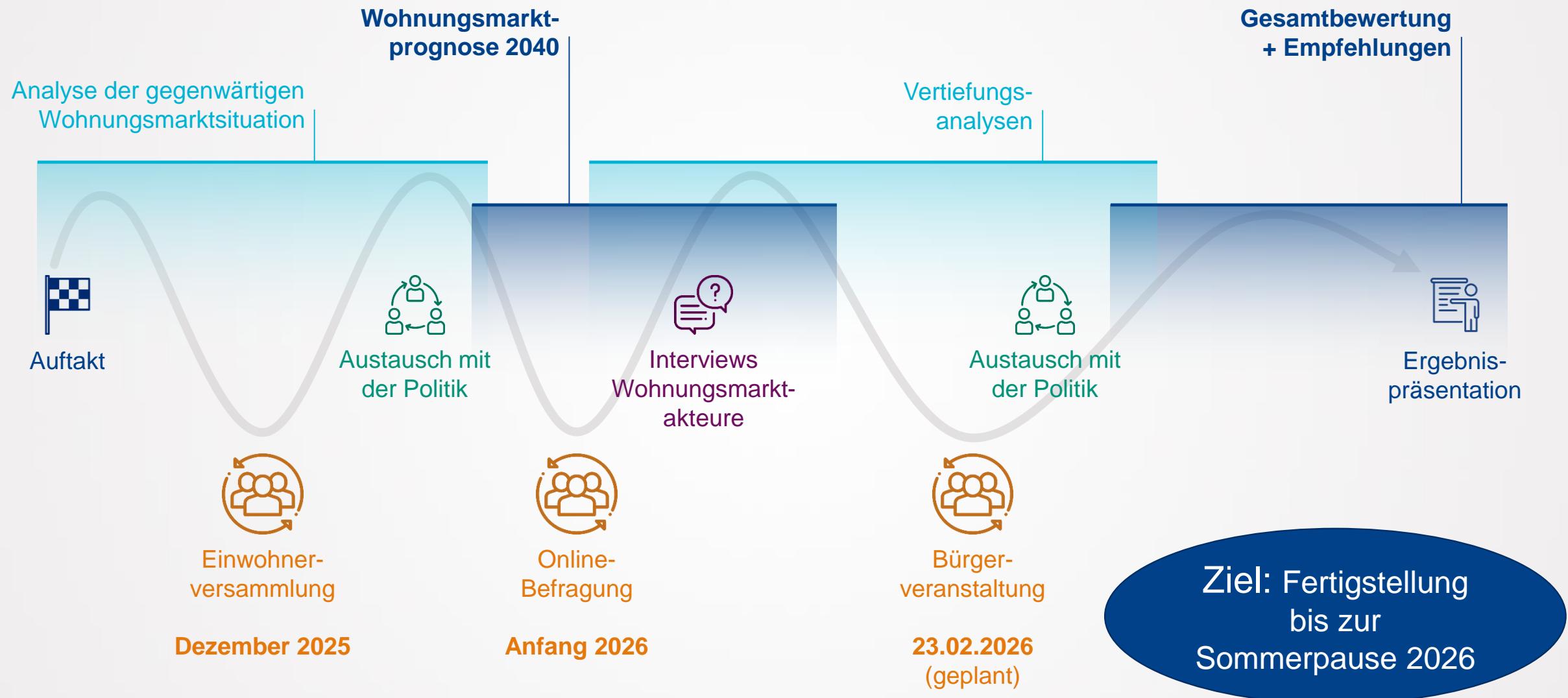
# Aufbau der Konzepterstellung



# Beteiligung und Zeitplanung



# Beteiligung und Zeitplanung



## Inhalte

### des Wohnraumentwicklungskonzepts Kühlungsborn

1. Übersicht über die aktuellen Entwicklungsschwerpunkte am Wohnungsmarkt in Kühlungsborn
2. Übersicht über bestehende und zukünftige Wohnbedarfe allgemein und für bestimmte Zielgruppen
3. Übersicht über geeignete Flächen und ihre Eignung zur Deckung der ermittelten Wohnbedarfe
4. Handlungsbedarfe für die Stadt und die weiteren Wohnungsmarktakteure
5. Geeignete und mit Politik und Verwaltung abgestimmte Handlungsempfehlungen

# Nutzen eines Wohnraumentwicklungskonzeptes

## Transparenz für alle Beteiligten

- **Kommunalpolitik:** Entscheidungsgrundlage (Beschluss)
- **Kommunalverwaltung:** Planungs- und Handlungsgrundlage
- Wohnungsmarktakteure: Handlungsgrundlage
- **Öffentlichkeit:** Grundlage für öffentliche Diskurse

**Entwicklung einer gemeinsamen Haltung  
zur kurz- und langfristigen Wohnungsmarkt-  
entwicklung**

## Nachweis zu Wohnbedarfen

- **Nachbargemeinden:** Abstimmung zu Entwicklungsszenarien
- **Landesplanung:** Abstimmung der Neubaubedarfe
- **Landesförderbank LFI MV:** Nachweis Bedarf an bezahlbaren/geförderten Wohnungen

Was tun mit den Ergebnissen?

# Ein Blick in andere Städten und Gemeinden

## Praxisbeispiele

### Grömitz

- Zweckentfremdungssatzung zur Sicherung des Wohnraums vor Umnutzung (Oktober 2025)
- Grundlage: Nachweis ange spannter Wohnungsmarkt nach Landesverordnung

### List auf Sylt

- Abschluss eines städtebaulichen Vertrags mit privatem Investor zur Schaffung von preisreduziertem Wohnungsbau

### St. Peter-Ording

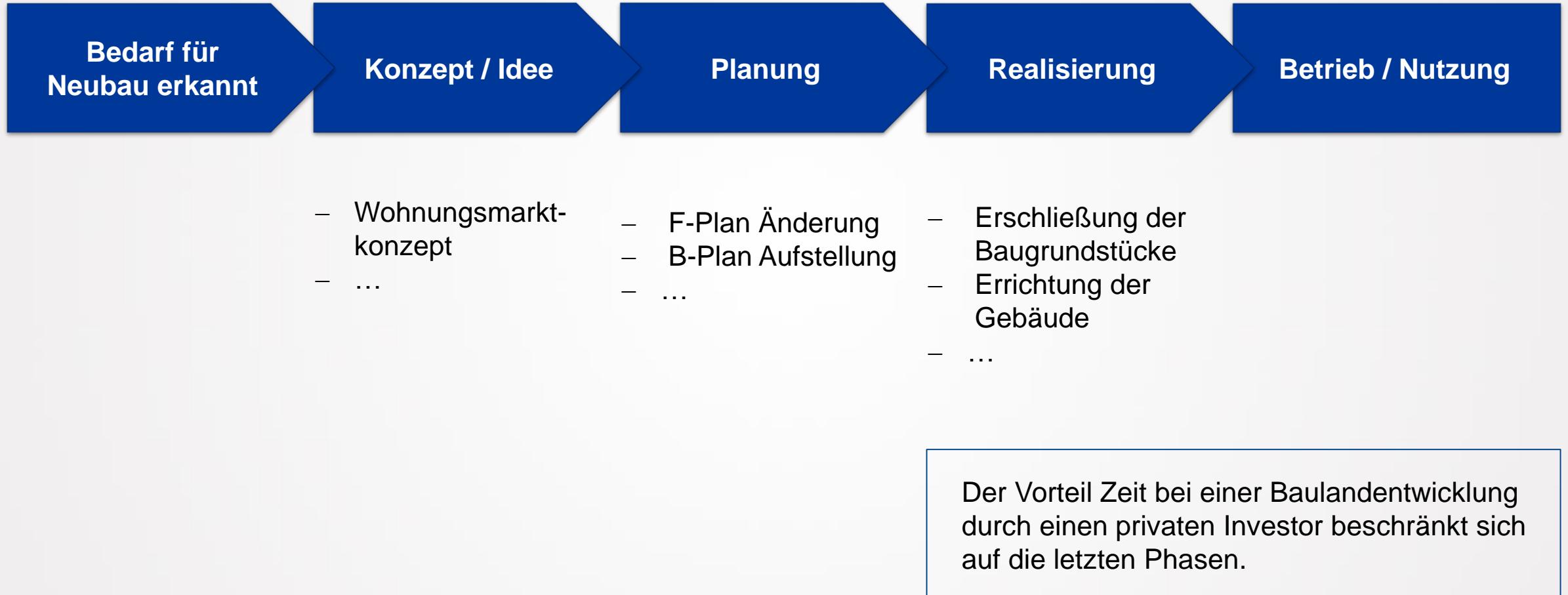
- Neubaugebiet Bövergeest: Verpflichtung zu Hauptwohnsitz über ein Baulandmodell konnte nur auf 10 Jahre begrenzt werden
- *Stadt kann jedoch nur eingeschränkt prüfen, ob die Vereinbarungen auch realisiert werden!*

# Einflussmöglichkeiten der Stadt bei Neubauvorhaben

- Privates Grundstück ohne Baurechtsschaffung/-änderung = **kaum Einflussmöglichkeiten**
- Privates Grundstück mit Baurechtsschaffung/-änderung = **Einflussmöglichkeiten vorhanden, aber limitiert**
- Kommunales Grundstück = **Einflussmöglichkeiten hoch**, Vertragsgestaltung mit Bindung an die Ziele und Zwecke

**Erkenntnis:** Jede Kommune hat – je nach Typ des Grundstücks – unterschiedlich gute Möglichkeiten, auf die Gestaltung eines Neubauvorhabens in Bezug auf Zahl und Art der Wohnungen, die bauliche Gestaltung und weitere Merkmale Einfluss zu nehmen. Auf kommunalen Flächen können öffentliche Interessen, z.B. Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, Wohnraum für Einheimische etc., am besten langfristig umgesetzt werden.

# Ablauf Baulandentwicklung für Neubauvorhaben



GEWOS Institut für Stadt-,  
Regional- und Wohnforschung GmbH  
Drehbahn 7, 20354 Hamburg

[www.gewos.de](http://www.gewos.de)

**Projektleiter für das Wohnraumentwicklungskonzept Ostseebad Kühlungsborn:**

**Fabian Maaß**

040 69712 232

[fabian.maass@gewos.de](mailto:fabian.maass@gewos.de)

Bildnachweis: GeoBasis-DE/MV/CC BY 4.0 (Quelle verändert)





# STADT OSTSEEBAAD KÜHLUNGSBORN

---

Bericht der Verwaltung

Stadtvertretersitzung – 04.12.2025



# INHALTSÜBERSICHT

- **I. Bauamt**
  - Bauen und Planen



# PLANEN UND BAUEN

## Spielplatzanlage Molli II

- Ausführungsbeginn war der 20.10.2025  
Rückbau der alten Spielanlagen ist erfolgt
- Erd-/Pflasterarbeiten für Basketballfeld sind abgeschlossen
- Lieferverzug für die Geräte der Calisthenics-Anlage, neu zum 05.01.2026
- (Witterungsverhältnisse für Fundamentsetzung) Neue Fertigstellung: März 2026





# PLANEN UND BAUEN

## Trauerhalle auf dem alten Friedhof

- Ausführungsbeginn war der 13.10.2025
- Innenputz und Bodenbeläge/Estrich sind entfernt
- Rundbogen am Altargiebel wurde freigelegt
- Gerüststellung, Dachdecker-/Holzschutzarbeiten ab 50.KW geplant
- derzeit besteht kein zeitlicher Gesamtverzug





# PLANEN UND BAUEN

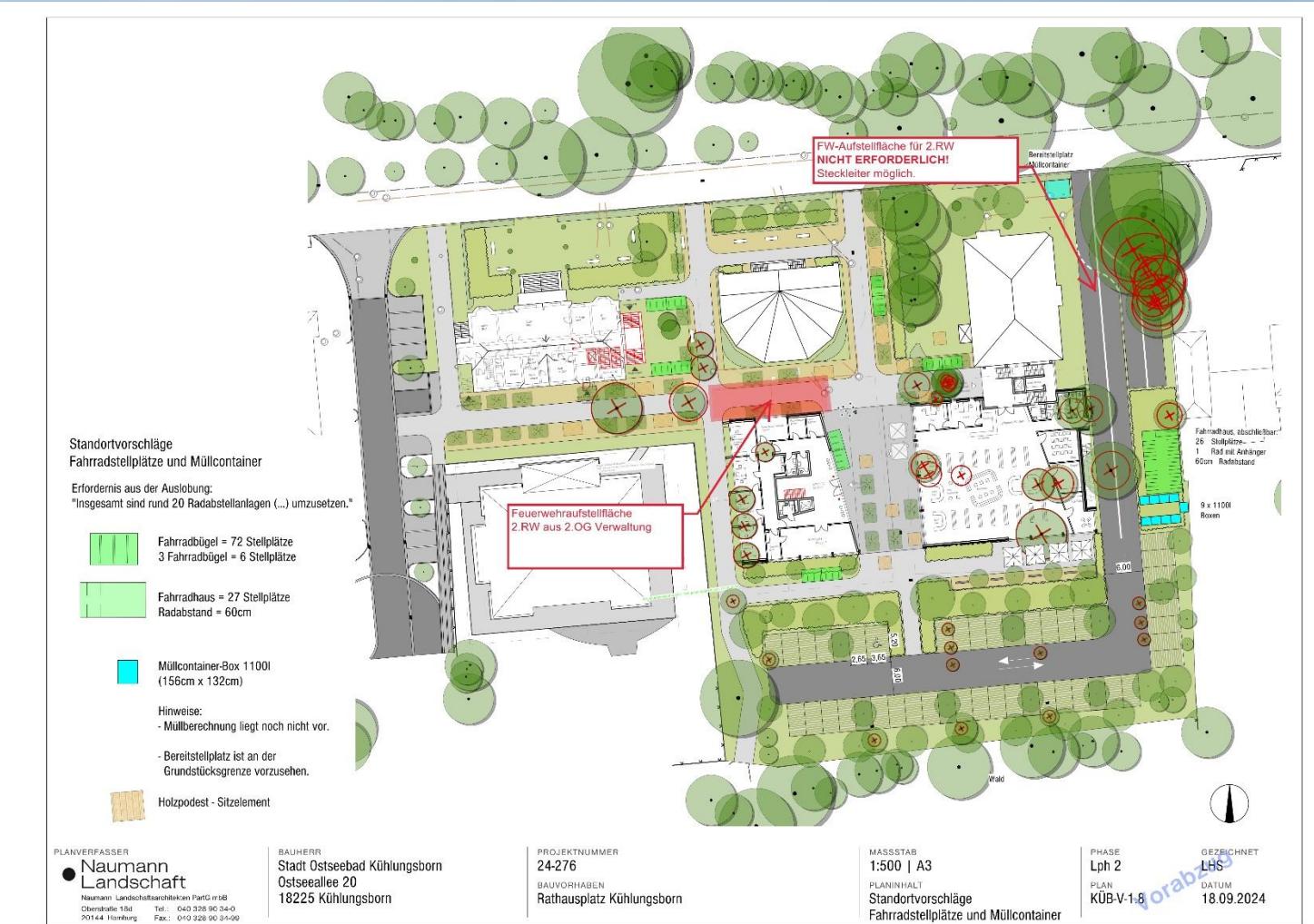
- Erstellung Eingriffs-/Ausgleichsbilanz für I. und II. BA
- Aktuell Abstimmung zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanz mit der Unteren Naturschutzbehörde
- Geplanter Baustart: I. Quartal 2026





# PLANEN UND BAUEN

- Aktuell Brandschutzplanung
- Zustimmung zur Genehmigungsfähigkeit der Tiefgaragenzufahrt durch LK erteilt
- Gremienvorstellung des Entwurfes (Lph. 3)





# PLANEN UND BAUEN

- Aktuell Prüfung und Abstimmung Raumprogramm z. B. mit LRO
- Resümee: Empfehlung, die Planung der Feuerwehr im Realisierungswettbewerb zu vergeben
  - Bestes Konzept gewinnt
  - Frühzeitige Einbindung diverser Sachverständiger
  - Beteiligung der Nutzer/der Politik sichergestellt
  - Auftakttermin Wettbewerb: 01.12.2025





# PLANEN UND BAUEN

## Kita Bummi – Austausch der defekten Heizungsanlage

- Vergabe und Beauftragung durchgeführt
- Abstimmung der Ausführung mit dem Träger, in regulären Schließzeiten auf Grund von Weiterbildungsmaßnahmen
- Lieferung/Installation vom 21.11. bis 25.11.2025 erfolgt

Die Heizungsanlage ist altersbedingt sowie leistungs- und vermögensbedingt überholt und weist deutliche Abnutzungs- sowie Verschleißerscheinungen auf. Aufgrund der fortschreitenden Alterung, gestiegener Instandhaltungskosten und zunehmender massiver Ausfallhäufigkeit war ein Austausch der gesamten Anlage erforderlich.



# INHALTSÜBERSICHT

- III. Bürgeramt
  - barrierefreie Sprechstunde Einwohnermeldeamt
  - Entsorgung von Altkleidern
  - Infos zum Weihnachtsmarkt / Silvester 25/26
  - Gestaltungssatzung



# EINWOHNERMELDEAMT

- Außensprechstunde für Menschen mit körperlichen Beeinträchtigungen ist im Oktober erfolgreich in der Aula der Grundschule getestet worden
- Dankeschön an Herrn Busch-Petersen für die Unterstützung
- künftig werden regelmäßig Sprechstunden stattfinden
- Anfrage und Terminkoordinierung erfolgen über das Einwohnermeldeamt





# ENTSORGUNG VON ALTKLEIDERN

## Alternative Entsorgungsmöglichkeiten für Altkleidung und Alttextilien:

- **Altkleider-Container** finden Sie an folgenden Standorten : Parkplatz Schulzentrifft, Parkplatz Poststraße, Schulweg, Riedenweg, Fulgengrund
- **handelsübliche transparente Müllsäcke:** am Tag der Abfuhr neben die Restabfalltonne oder Biotonne stellen.
- **Wertstoffhöfe des Landkreises Rostock:** Informationen zu den Standorten und Öffnungszeiten finden Sie unter [Wertstoffhöfe](#)
- **Spenden und Weitergabe von gebrauchsfähiger Kleidung:** Tragbare Kleidung kann an Sozialkaufhäuser, Umsonst-Läden oder gemeinnützige Organisationen gespendet werden.
- **Weiterverkauf:** Gut erhaltene Kleidung kann über Second-Hand-Läden, Flohmärkte oder Online-Plattformen weiterverkauft werden.  
[Kleinanzeigen im Landkreis Rostock](#)
- Abfall vermeiden, Dinge wiederverwenden und recyceln.  
[Zero Waste Index Landkreis Rostock: Weniger Abfall, mehr Lebensqualität](#)

Weitere Informationen zur neuen EU-Richtlinie und zur Entsorgung von Alttextilien finden Sie hier

[EU-Abfallrichtlinie | EUR-Lex](#) und [Startseite - Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall \(LAGA\)](#)

Mit diesen unterschiedlichen Angeboten zur Entsorgung Ihrer Altkleider vermeiden wir überfüllte Container und reduzieren optische Beeinträchtigungen im öffentlichen Raum.





# WEIHNACHTSMARKT / SILVESTER 2025/2026

- Weihnachtsmarkt Seebrückenvorplatz  
28.11.2025. bis 04.01.2026
- Silvester + Anbaden  
29.12.2025 bis 01.01.2026
- Sicherheitsgutachten für Veranstaltungsplatz/Seebrücke wurde in Auftrag gegeben  
→ Umsetzung besonderer Sicherheitsanforderungen sind erforderlich um Veranstaltungsabläufe sicherzustellen und Erkenntnisse in Planungen für Folgejahr einzubeziehen (u.a. erstmalige Besucherzählung, Errichtung von Zufahrtsperrern, Verhinderung von kritischen Personendichten um mögliche Einsatzkräfte im Bedarfsfall nicht zu behindern, etc.)

Zuständigkeit der Gemeinde ergibt sich aus § 13 SOG M-V + § 2 GG / Schutz von Leib, Leben, Gesundheit i.v.m. der Verkehrssicherungspflicht auf öffentlichen Grundstücken (§ 823 BGB) + festgestellte abstrakte Gefahrenlage aufgrund der zurückliegenden Geschehnisse auf Märkten und Veranstaltungen (z.B. Berlin/Magdeburg)

Fazit: werden die empfohlenen Sicherheitsmaßnahmen nicht umgesetzt, müssen die geplanten Veranstaltungen abgesagt werden.



# GESTALTUNGSSATZUNG

- Satzungsvergleiche von Umlandstädten wie Greifswald, Lübeck, Wismar und Rostock wurden vorgenommen
- Vorschläge zur Anpassung wurden zunächst auf §§ 17 und 18 beschränkt, da diese die größten Umsetzungsprobleme mit sich bringen
- Rechtsanwalt prüft Urteile die ggf. direkt in Satzungsüberarbeitung einbezogen werden können
- Überarbeitung sonstige Bestandteile der Satzung in Beteiligung für 2026 vorgesehen (z.B. Ausnahmeregelungen für Sonderveranstaltungen à Aufstellung ab Stammgastwochenende, nach Anzeige beim Bauamt)



# INHALTSÜBERSICHT

- **IV. Hauptamt**
  - Vergabe
  - Wahl des Seniorenbeirates
  - Fortschreibung Tourismuskonzept
  - Beschlusskontrolle
  - Beschlüsse aus dem Hauptausschuss



# VERGABE

Vergaben	Kostenschätzung (brutto)	Auftragnehmer	Auftragssumme (brutto)	Aktueller Stand
<b>Bürgeramt</b>				
Wachdienst städtische Liegenschaften und Eigenbetrieb	260.000,00 €			Angebotsfrist 05.12.2025 Rahmenvereinbarung für 2 Jahre optional mit Strandbestreifung
Rahmenvereinbarung Büromaterialien Schulen	25.000,00 €			Angebotsfrist 09.12.2025 Rahmenvereinbarung für 2 Jahre
Unterhalsreinigung Grundschule	114.000,00 €			Angebotsfrist 09.12.2025 Rahmenvereinbarung für 2 Jahre
<b>Bauamt</b>				
Wohnentwicklungskonzept	60.000,00 €	GEWOS	44.982,00	In Bearbeitung
Oberflächenschutzsystem Grenzturm	92.000,00 €	Bautenschutz Müller	114.768,00	Fertigstellung 1. Quartal 2026
Planungsleistungen Bushaltestelle Neuer Friedhof Lph. 5-9	20.000,00 €			Angebotsfrist läuft bis 26.11.2025
<b>Eigenbetrieb</b>				
Bauhoffahrzeug mit Mähgerät	223.000,00 €			Angebote werden geprüft
Lichtkonzept Winterbeleuchtung	90.000,00 €	Mk Illumination	76.898,07 €	Lichtkonzept, Auftakttermin am 04.12.2025
<b>Feuerwehr</b>				
DEVA-Anzüge	20.000,00 €	Brandschutztechnik Nord	18.552,10 €	beauftragt
<b>Hauptamt</b>				
Dienstwagen	30.000,00 €	Ferdinand Schultz Nachfolger	16.948,00 €	Beauftragt, Voraussichtlicher Liefertermin Februar 2026
Social Media - Betreuung	119.000,00 €	SMMUG UG	107.100,00 €	Rahmenvereinbarung bis Mai 2028
Microsoftlizenzen	40.426,00 €	SoftwareOne	40.325,93 €	beauftragt
Schulserver	10.969,00 €	Sohnix	11.305,00 €	beauftragt



# WAHL DES SENIORENBEIRATES

- Amtszeit endet im Dezember 2025 bzw. mit Neuwahl
- Wahl war für SVV am 04.12.2025 geplant
- Aufgrund geringer Bewerberanzahl wurde die Bewerbungsfrist bis 07.01.2026 verlängert
- Personen können sich eigenständig bewerben, Fraktionen und Vereine können ebenfalls Personen vorschlagen
- Ausschreibungstext und Bewerbungsformular befinden sich auf der Homepage und liegen im Rathaus aus



# FORTSCHREIBUNG TOURISMUSKONZEPT

- Einwohnerbefragung wird online durchgeführt
- Den Link zur Umfrage finden Sie auf der Homepage der Stadt
- Teilnahme ist bis Mitte Januar 2026 möglich
- Tourismusworkshops findet vom 26.01. bis 28.01.2026 statt
- Informationen zu den Beteiligungsformaten werden noch veröffentlicht



# BESCHLUSSKONTROLLE

AB 01.07.2024

Beschluss	Stand	Hinweise
Abschluss ö-r. Vertrag zwischen der Gemeinde Bastorf und der Stadt Kühlungsborn zur Absicherung des Tourismus (01.10.24)	grün	
Fortschreibung des Brandschutzbedarfsplanes (27.02.25)	grün	
Erhöhung FM Villa Baltic von 5 auf 6 Mio. € (27.02.25)	grün	
Neubau Empfangsgebäude Auffangparkplatz (27.02.25)	rot	Zurückweisung in die Ausschüsse
Neubau Empfangsgebäude Auffangparkplatz: Festlegung weiterer Anplanungsschritte (10.04.25)	rot	Zurückstellung für 1 Jahr
Auftrag zur Beantragung von FM für die Sanierung der Seebrücke (10.04.25)	orange	FM werden beantragt
Gründung eines Behindertenbeirates (10.04.25)	grün	
Aufstellungsbeschluss 11. Änderung FNP (27.05.25)	grün	
Aufnahme 10 Mio. € Darlehen (27.05.25)	grün	
Neubau Interimsgebäude GS und SZ – Schulcampus – Beauftragung LP 5 (16.10.25)	orange	AG Schulcampus aktiv
Erstellung eines Wohnraumentwicklungskonzeptes (17.07.25)	grün	wird heute vorgestellt (04.12.25)



# BESCHLÜSSE AUS DEM HAUPTAUSSCHUSS

- **Antrag auf Nutzungsänderung von Wohnung in Hospiz Verein Verwaltung (Büro unverändert, Sanitär, Küche) auf dem Grundstück Ernst-Rieck-Str. 8, Flurstück 294, Flur 2, Gemarkung Kühlungsborn - Beschluss: Nr. 60/2025/HA**  
einstimmig beschlossen
- **Bauantrag zur Nutzungsänderung von Wohnung in Ferienwohnung - Hohe Düne 9a (Fl. 2, Flst. 266/58 Gemarkung Kühlungsborn) – Beschluss-Nr. 61/2025/HA**  
einstimmig abgelehnt
- **Grundsatzentscheidung Löschwasservorhaltung im B-Plangebiet Nr. 25 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn – Beschluss: Nr. 66/2025/HA**  
Einstimmig beschlossen
- **Antrag des Heimatfreunde Kühlungsborn e.V. auf Projektförderung für das Jahr 2026**  
**Beschluss: Nr. 72/2025/HA**  
Mehrheitlich beschlossen



- **Personalangelegenheit: Ermächtigung der Bürgermeisterin zur Stimmabgabe in der Gesellschafterversammlung der Nordbau-und Verwaltungsgesellschaft mbH – Wiederbestellung des Geschäftsführers ab dem 01.01.2026**  
**Beschluss-Nr. 76/2025/HA**

mehrheitlich beschlossen

- **Zuführung einer außerplanmäßigen Ausgleichsleistung an die Tourismus, Freizeit & Kultur GmbH Kühlungsborn für das Wirtschaftsjahr 2025**  
**Beschluss-Nr. 77/2025/HA**

mehrheitlich beschlossen

- **Antrag des Kunstverein Lesehalle e.V. auf institutionelle Förderung für das Jahr 2026 – Beschluss-Nr. 84/2025/HA**

mehrheitlich beschlossen

- **Annahme einer Spende in Höhe von EUR 250,00 von A&A Baltic GmbH & Co. KG für die Freiwillige Feuerwehr –**  
**Beschluss-Nr. 85/2025/HA**

einstimmig beschlossen

- **Vertragsangelegenheit # Entscheidung über den Abschluss eines Vertrages zwischen der Stadt und dem Mitglied eines Ausschusses (Vergabeverfahren "Social-Media-Betreuung") – Beschluss-Nr. 86/2025/HA**

mehrheitlich beschlossen

A wide-angle photograph of the Kühlungsborn coastline. In the foreground, the dark blue, slightly choppy waters of the Baltic Sea are visible. In the middle ground, a dense cluster of colorful, traditional-style buildings with red roofs lines the shore. Behind them, a green hillside rises, dotted with more buildings and a prominent white lighthouse with a red lantern room. The sky is a clear, pale blue with a few wispy clouds.

Vielen Dank – und auf viele neue Ideen!