



Beschlussvorlage der Fraktionen UWG und DMK: Aufstellung eines Bebauungsplans Nr. 51 "Wohnquartier 391" im Parallelverfahren zur 11. Änderung des Flächennutzungsplans (§ 2 Abs. 1 und § 8 Abs. 3 BauGB)

<i>Organisationseinheit:</i> UWG-Fraktion <i>Bearbeitung:</i> Ingo Schultz	<i>Datum</i> 05.11.2025 <i>Verfasser:</i> Thomas Brännich (UWG) mit der Fraktion DMK
---	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bauausschuss (Vorberatung)		Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	20.11.2025	N
Stadtvertretung Kühlungsborn (Entscheidung)	04.12.2025	Ö

Beschlussvorschlag

Die Stadtvertretung Ostseebad Kühlungsborn beschließt gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 51 mit der Bezeichnung „Wohnquartier 391“. Das Verfahren erfolgt im Parallelverfahren zur 12. Änderung des Flächennutzungsplans.

Sachverhalt

Ziel und Zweck der Planung ist die zeitnahe Entwicklung eines städtebaulich einheitlichen, sozial und funktional gemischten Quartiers, das Wohnen, Arbeiten, Nahversorgung und Mobilität in einem zukunftsweisenden Gesamtkonzept vereint. Dementsprechend sollen auch eine gemischte Baufläche (M) und ein Sondergebiet z.B. ein Parkhaus bzw. Parkpalette und einen Shuttle-Service berücksichtigt werden. Damit wird ein wesentlicher Beitrag zur nachhaltigen, wirtschaftlich tragfähigen und sozial ausgewogenen Stadtentwicklung des Ostseebades Kühlungsborn geleistet.

Das Plangebiet (Gemarkung Kühlungsborn 13 2141, Flur 1, Flurstück 391) liegt am westlichen Ortseingang von Kühlungsborn und grenzt im Norden an die Reriker Straße, im Osten an die Wohnsiedlung Schlehdornweg, im Süden an den Grünen Weg und im Westen wieder an die Reriker Straße. Die Gesamtfläche beträgt 7,6 Hektar.

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 <ul style="list-style-type: none"> Produktkonto 	Nein / Ja, mit €

Anlage/n

1	Beschlussvorschlag Wohnquartier UWG (öffentlich)
2	How to - Stadtentwicklung Teil 1 (öffentlich)
3	How_to_Stadtentwicklung_Teil_2 (öffentlich)
4	Konzeptidee_Q_391_11032025 (öffentlich)
5	20250226_113117_Liegenschaftskarte_A3 (öffentlich)

Beschlussvorlage der Fraktionen DMK; UWG

Verfasser: UWG Thomas Brännich	Öffentlichkeitsstatus: öffentlich/nicht-öffentlich	Datum: 05.11.2025
--------------------------------------	---	-------------------

Gremium:	Sitzungstermin:	Öffentlichkeitsstatus:
BA	13.11.2025	
HA		
SVV		

Bezeichnung: Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 51 „Wohnquartier 391“ im Parallelverfahren zur 11. Änderung des Flächennutzungsplans (§ 2 Abs. 1 und § 8 Abs. 3 BauGB)

<p>Beschlussvorschlag:</p> <p>Beschlussvorschlag Die Stadtvertretung Ostseebad Kühlungsborn beschließt gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 51 mit der Bezeichnung „Wohnquartier 391“. Das Verfahren erfolgt im Parallelverfahren zur 12. Änderung des Flächennutzungsplans. .</p>

<p>Problembeschreibung/Begründung:</p> <p>Ziel und Zweck der Planung ist die zeitnahe Entwicklung eines städtebaulich einheitlichen, sozial und funktional gemischten Quartiers, das Wohnen, Arbeiten, Nahversorgung und Mobilität in einem zukunftsweisenden Gesamtkonzept vereint. Dementsprechend sollen auch eine gemischte Baufläche (M) und ein Sondergebiet z.B. ein Parkhaus bzw. Parkpalette und einen Shuttle-Service berücksichtigt werden. Damit wird ein wesentlicher Beitrag zur nachhaltigen, wirtschaftlich tragfähigen und sozial ausgewogenen Stadtentwicklung des Ostseebades Kühlungsborn geleistet.</p> <p>Das Plangebiet (Gemarkung Kühlungsborn 13 2141, Flur 1, Flurstück 391) liegt am westlichen Ortseingang von Kühlungsborn und grenzt im Norden an die Reriker Straße, im Osten an die Wohnsiedlung Schlehdornweg, im Süden an den Grünen Weg und im Westen wieder an die Reriker Straße. Die Gesamtfläche beträgt 7,6 Hektar</p>

Finanzielle Auswirkungen?	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
Falls „Ja“, Vorschlag zur Finanzierung: _____		

Anlagen:



HOW TO: STADTENTWICKLUNG

eine Studie für die Zukunft des Wohnens in Kühlungsborn

Teil 1



Bearbeiterin:
Anna-Luise Kupski (BSc)

im Auftrag der:

Kudder & Heim
Wir entwerfen Wohnraum

Kudder & Heim
Planungsgruppe GmbH
Zur Steinbeck 33
18225 Kühlungsborn

stefan.kupski@kudderundheim.de
www.kudderundheim.de

Inhaltsverzeichnis

Bedarfsanalyse

1. Demografische Entwicklung in Deutschland und Mecklenburg-Vorpommern	4
1.1. Allgemeine demografische Entwicklung in Deutschland	4
1.1.1. Alterung der Bevölkerung	4
1.2. Analyse spezifischer Daten Mecklenburg-Vorpommern und Kühlungsborn	4
1.2.1. Bevölkerungszahl und Altersstruktur	5
1.2.2. Zu- und Abwanderungstrends	6
1.2.3. Prognosen für zukünftige Bevölkerungsentwicklung	7
1.3. Analyse der aktuellen Wohnsituation	8
1.3.1. Verfügbarkeit und Zustand bestehenden Wohnraums	9
1.3.2. Durchschnittliche Mietpreise	9
1.4. Bedarf an neuem Wohnraum	10
1.4.1. Wohnungen und Reihenhäuser	11
1.5. Bedarf an Infrastruktur und Dienstleistungen	11

Problemerkennung

2. Liste der aktuellen Herausforderungen	13
2.1. Hoher Altersdurchschnitt	13
2.2. Unterversorgung mit Fachkräften und Abwanderung junger Menschen	13
2.3. Wohnraumknappheit	13
2.4. Infrastrukturdefizite	14
3. Beispiele bisheriger Projekte	14
3.1. Die letzten Mehrfamilienhaus-Projekte in Kühlungsborn	14
3.2. Die Bungalows Am Achterstieg II	14
3.3. Das Wohnquartier Zur Steinbeck	15
3.4. Handlungsmöglichkeiten der Stadt	17

3

Lösungsbausteine und Konzept

4. Wohnungstypen und Bauweisen	18
4.1. Einfamilienhäuser	18
4.2. Mehrfamilienhäuser	18
4.3. Nachhaltige Bauweisen	20
4.3.1. Umweltfreundliche Materialien und Bauverfahren	20
4.3.2. Energieeffizienz und erneuerbare Energien	20
5. Städtebauliche Maßnahmen	22
5.1. Verkehrsanbindung und Erreichbarkeit	22
5.2. Planung von Grünflächen und Erholungsgebieten	23
5.3. Integration von sozialen und wirtschaftlichen Maßnahmen	23
5.3.1. Förderung von lokalen Unternehmen	24
5.3.2. Schaffung attraktiver Arbeitsplätze	24
6. Inspiration durch Kirchheim unter Teck	25
6.1. Übertragbare Konzepte für Kühlungsborn	25
7. Fazit: Die Notwendigkeit neuer Konzepte und gemeinsamer Anstrengungen	26
7.1. Einblick in den 2. Teil	26
8. Noch eine persönliche Sache	28
9. Quellenverzeichnis	29

Einleitung

Unsere Bürgermeisterin Olivia Arndt von der Kühlungsborner Liste, spricht von der „Schaffung von bezahlbarem Wohnraum“ als „wesentliches Thema“ und betont, dass wir **junge Familien** brauchen. Damit ist sie bei weitem nicht die Einzige. In den Wahlprogrammen wurden viele wichtige Themen angesprochen, dabei gab es eines Parteiübergreifend: **fehlender, bedarfsgerechter Wohnraum**. CDU, SPD, Kühlungsborner Stimme, Initiative Zukunft, HGV und UWG, alle haben dieses Problem erkannt und als Wahlpunkt aufgenommen.

Diese breite Übereinstimmung in den Wahlprogrammen unterstreicht die Dringlichkeit und den gemeinsamen Willen, konkrete Maßnahmen zu ergreifen.

Auch die Studie der Wimes GbR zum Integrierten Stadtentwicklungskonzept für Kühlungsborn hat eindrücklich gezeigt, wie dringlich die Schaffung von neuem Wohnraum ist und wie der Mangel an bedarfsgerechtem Wohnen den demographischen Wandel noch vorantreibt.

Kühlungsborn steht vor der bedeutenden Aufgabe, bezahlbaren und attraktiven Wohnraum für **junge Menschen, Familien und die dringend benötigten Fachkräfte** zu schaffen. Die geplante Entwicklung von Ackerflächen in ein modernes Wohngebiet ist ein direkter Schritt, um diesen Forderungen gerecht zu werden. Dieser Wohnraum soll sowohl den Bedürfnissen junger Menschen als auch denen von Familien und Fachkräften entsprechen. Solche Projekte sind essenziell, um Kühlungsborn als attraktiven Wohnort zu gestalten und die demografische Entwicklung positiv zu beeinflussen.

Ein solch ambitioniertes Projekt kann jedoch nur durch **gemeinsames Handeln aller Beteiligten** gelingen. Dabei ist nicht nur die Rede von der NOVEG, sondern auch von ortsansässigen Investoren. Es erfordert eine Zusammenarbeit von Politik, Verwaltung, Investoren und Bürgern. Nur durch vereinte Anstrengungen können wir sicherstellen, dass die neuen Wohnräume nicht nur gebaut, sondern auch nachhaltig und sozial verträglich gestaltet werden.

Von Seiten der Politik sind bereits Wahlversprechen gemacht worden, jetzt gilt es, diese in konkrete Taten umzusetzen. Die Entwicklung neuer Wohngebiete wird nicht nur den dringend benötigten Wohnraum schaffen, sondern auch zur Belebung der lokalen Wirtschaft beitragen und die soziale Infrastruktur stärken. Gemeinsam können wir Kühlungsborn zu einem **lebenswerten Ort für alle Generationen** weiterentwickeln.

Lassen Sie uns diese Gelegenheit nutzen, um ein Projekt ins Leben zu rufen, das als Modell für nachhaltige und gemeinschaftlich getragene Stadtentwicklung dienen kann. Ein Projekt, das zeigt, dass wir gemeinsam in der Lage sind, die Herausforderungen unserer Zeit zu meistern und eine lebenswerte Zukunft zu gestalten.

Bedarfsanalyse

1. Demografische Entwicklung in Deutschland und Mecklenburg-Vorpommern

Deutschland steht vor erheblichen demografischen Veränderungen, die durch eine alternde Bevölkerung, sinkende Geburtenraten und zunehmende Urbanisierung geprägt sind. Diese Trends sind auch in Mecklenburg-Vorpommern zu beobachten und werden durch die Abwanderung junger Menschen in städtische Gebiete verstärkt. Diese Tendenzen stellen sowohl Herausforderungen als auch Chancen für die künftige Planung und Entwicklung dar.

1.1. Allgemeine demografische Entwicklung in Deutschland

Eine **zunehmende Belastung der sozialen Sicherungssysteme**, ein **steigender Bedarf an altersgerechtem Wohnraum** und ein **starkes Ungleichgewicht** zwischen ländlichen Regionen und den Metropolen - das sind nur einige Konsequenzen der momentanen Bevölkerungsveränderungen. Um dem ganzen entgegenzuwirken, benötigt es innovative Ansätze und angepasste Entwicklungsstrategien.

1.1.1. Alterung der Bevölkerung

Deutschland gehört zu den Ländern mit einer der ältesten Bevölkerungen weltweit. Im Jahr 2020 lag die Lebenserwartung bei etwa 78 Jahren für Männer und 83 Jahren für Frauen. Prognosen zeigen, dass bis 2030 jede*r vierte Deutsche über 65 Jahre alt sein wird. Gleichzeitig sind die Geburtenraten in Deutschland seit Jahrzehnten niedrig. Die durchschnittliche Kinderzahl pro Frau liegt seit den 1970er Jahren unter dem Bestandhaltungsniveau von 2,1 Kindern. Im Jahr 2020 lag die Geburtenrate bei etwa 1,5 Kindern pro Frau.

1.1.2. Abwanderung junger Menschen aus ländlichen Gebieten

Die Urbanisierung ist ein weiterer bedeutender Trend. Immer mehr Menschen ziehen in Städte, was zu einer Entvölkerung in ländlichen Regionen und einer Überlastung der Infrastruktur in den Metropolen führt. Besonders stark betroffen sind ländliche Regionen in den neuen Bundesländern, wie Mecklenburg-Vorpommern, während Orte wie Berlin, Hamburg und München weiterhin wachsen. Eine alternde Bevölkerung stellt das Renten- und Gesundheitssystem vor enorme Herausforderungen. Die sinkenden Geburtenraten führen zu einem Rückgang der Erwerbsbevölkerung, was langfristig das Wirtschaftswachstum beeinträchtigen kann. Die Urbanisierung verlangt nach **neuen Konzepten für Wohnraum, Verkehr und Infrastruktur** in den Städten sowie nach Maßnahmen zur **Stärkung der ländlichen Gebiete**.

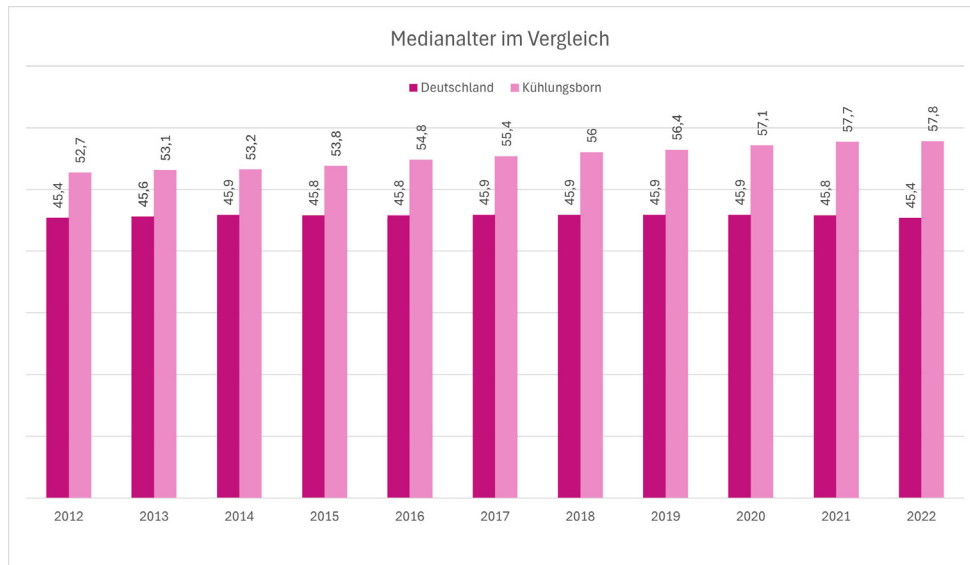
1.2. Analyse spezifischer Daten Mecklenburg-Vorpommern und Kühlungsborn

Diese eben genannten Bewegungen zeigen sich verstärkt in Mecklenburg-Vorpommern und Kühlungsborn. Diese Trends werden durch den **Wohnungsmangel und begrenzte berufliche Perspektiven** in ländlichen Regionen weiter verschärft.

Die Daten zeigen klar, dass Kühlungsborn und die umliegenden Gebiete dringend junge Menschen benötigen, um den demografischen Wandel auszugleichen und die lokale Wirtschaft zu stärken. Um das zu erreichen, müssen Maßnahmen entwickelt werden, die sowohl den Wohnungsbau fördern als auch die Attraktivität der Region für junge Menschen erhöhen.

1.2.1. Bevölkerungszahl und Altersstruktur

Kühlungsborn hatte im August 2024 8.878 Einwohner*innen. Laut dem *Integrierten Stadtentwicklungskonzept* der Wimes GbR ist die Bevölkerungszahl im Jahr 2021 im Vergleich zum Vorjahr um 70 Personen gestiegen. Diese 70 Personen sind überwiegend Senior*innen, was den Trend der Alterung der Bevölkerung unterstreicht. Während die Gesamtbevölkerung leicht wächst, bleibt die Zahl der jüngeren Generation gering. Das spiegelt sich auch im Medianalter unserer Stadt wider, das 2022 bei 57,8 Jahren lag, was erheblich über dem deutschlandweiten Durchschnitt liegt. In Rostock lag es im selben Jahr dagegen bei ungefähr 44 Jahren.



8

Altersstruktur in Fakten und Zahlen

Junge Altersgruppen:

Der Anteil der Bevölkerung im Alter von 6 bis 15 Jahren beträgt **lediglich 6,1%**. Im Vergleich zum Basisjahr der Analyse 2012 ist dieser **Anteil nur um 0,1 Prozentpunkte gestiegen**. Damit wird deutlich, dass Kühlungsborn Schwierigkeiten hat, junge Familien anzuziehen und zu halten.

Jugendliche und junge Erwachsene:

Die Altersgruppe der 15-25-Jährigen macht **nur 16,7%** der Bevölkerung aus, was den **zweitniedrigsten Wert im Landkreis Rostock** darstellt. Jugendliche und junge Erwachsene sind für die wirtschaftliche und soziale Dynamik der Stadt jedoch unerlässlich.

Haupterwerbsalter:

Seit 2015 gibt es signifikante Bevölkerungsverluste im Haupterwerbsalter von 25 bis 65 Jahren. Im Jahr 2020 lag der Anteil dieser Altersgruppe bei **42,4%** der Gesamtbevölkerung. Im Jahr **2012 waren es noch 49,4%**. Betrachtet man ganz Deutschland, wo der Anteil der 25-65-Jährigen bei **54,4%** liegt, wird auch hier klar, dass unser Ort im Vergleich deutlich unter dem Durchschnitt liegt. Dies weist auf eine Abwanderung oder eine mangelnde Ansiedlung von Arbeitskräften hin, was die wirtschaftliche Basis der Stadt schwächt.

Senioren:

Im Gegensatz dazu ist die Zahl der Senior*innen von 2012 bis 2020 um **35,7% gestiegen**. Ende 2020 machten die über 65-Jährigen etwa **36% der Gesamtbevölkerung** aus. **Deutschlandweit** liegt der Seniorenanteil bei nur **22%**, und selbst damit zählt es bereits zu den Ländern mit dem höchsten Altersdurchschnitt weltweit. Der Anstieg der Senior*innen in Kühlungsborn unterstreicht die Notwendigkeit, gezielte Maßnahmen für eine ältere Bevölkerung zu entwickeln und gleichzeitig Strategien zu finden, um junge Menschen und Fachkräfte anzuziehen.

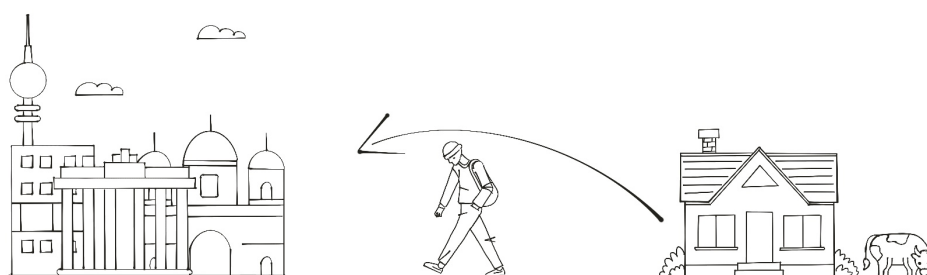


1.2.2. Zu- und Abwanderungstrends

Abwanderungstrends

9

In Kühlungsborn ist seit Jahren ein **kontinuierlicher Trend der Abwanderung** zu verzeichnen, besonders bei jungen Menschen und Berufstätigen im Haupterwerbsalter. Die Abwanderung von jungen Erwachsenen und Fachkräften in größere Städte führt zu einem Mangel an Arbeitskräften und beeinträchtigt die wirtschaftliche Dynamik der Region. Besonders diese Personen gilt es zurückzugewinnen und wieder von ihrer Heimat zu überzeugen.



Zuwanderungstrends

Im Gegensatz dazu zeigt die Analyse der Zu- und Abwanderungstrends, dass Kühlungsborn 2021 den bereits genannten Zuwachs von 70 Personen verzeichnet hat, **hauptsächlich Senior*innen**. Die Zuwanderung kann auf die hohe Lebensqualität und die ruhige Lage der Stadt zurückgeführt werden, die für ältere Menschen attraktiv ist. Allerdings verschärft die zunehmende Anzahl von Senior*innen die Herausforderungen im Bereich der altersgerechten Wohnangebote und sozialen Infrastruktur. Werden weitere Heime für Betreutes Wohnen gebaut, wird zwar der Bedarf vorerst gedeckt, aber auch neue Senior*innen angezogen.

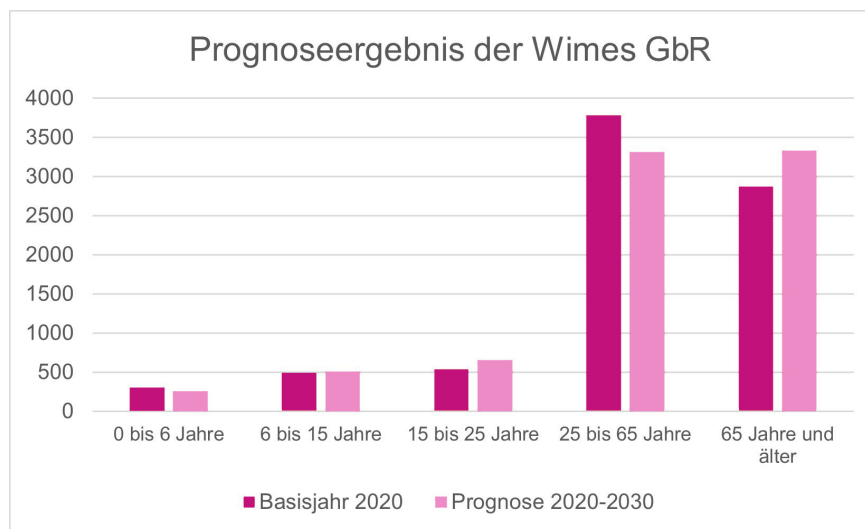
Neben dieser Zuwanderung gibt es allerdings auch den deutschlandweiten Trend der Zuwanderung von Menschen aus dem Ausland. Diesen gilt es, sich zu Nutze zu machen. Auch dafür benötigt es bedarfsgerechten Wohnraum.

Auswirkungen auf die Stadtentwicklung

Die Abwanderung junger Menschen und die gleichzeitige Zuwanderung von Senior*innen verdeutlichen die Notwendigkeit, Maßnahmen zu ergreifen, um sowohl den Wohnraum als auch die beruflichen Möglichkeiten in Kühlungsborn zu verbessern. Es ist wichtig, Strategien zu entwickeln, um die Ansiedlung junger Familien und Fachkräfte zu fördern und gleichzeitig die Bedürfnisse der älteren Bevölkerung zu berücksichtigen.

1.2.3. Prognosen für zukünftige Bevölkerungsentwicklung

In ihrem *Integrierten Stadtentwicklungskonzept* von 2020 hat die Wimes GbR bereits Prognosen zur Bevölkerung Kühlungsborns aufgestellt. Hier wird das regional-realistische Szenario genutzt. Das bedeutet, dass Auswertungen zu Wanderungsbewegungen nach Alter und Geschlecht sowie Annahmen zur wirtschaftlichen Entwicklung und zur Sozialstruktur der Bevölkerung zugrunde liegen. Ebenfalls wurde unterstellt, dass Wohnbaukapazitäten für die Mittelschicht geschaffen werden. Sollten wir keine schaffen, sieht diese Prognose noch um einiges schlechter aus.



Die Studie prognostiziert, wie in der Grafik dargestellt, den **stärksten Rückgang in der Gruppe der Erwerbstätigen**, während die Zahl der Senior*innen ab 65 Jahren am stärksten zunehmen wird. Mit einer solchen Altersstruktur kann ein Ort keine wirtschaftliche Stabilität erhalten.

Fachkräfte- und Wohnungsmangel

Der demografische Wandel führt zu einem zunehmenden Fachkräftemangel. Es fehlt uns an unterschiedlichsten Berufsgruppen wie Erzieher*innen, Lehrer*innen, Ärzt*innen, Techniker*innen, Handwerker*innen, Sozialarbeiter*innen, Pflegekräften und auch kreativen Berufstätigen. Viele Fachkräfte gehen in den Ruhestand, während die jüngeren Generationen nicht zahlreich genug sind, um diese Lücken zu füllen. Um dieser Herausforderung zu begegnen, muss Kühlungsborn attraktive Lebens- und Arbeitsbedingungen bieten, die Fachkräfte anziehen, binden und vor allem zurück in ihre Heimat holen.

Die Zukunft unserer Stadt steht auf dem Spiel – und wir dürfen uns nicht zurücklehnen und hoffen, dass alles gut wird. Wenn wir wollen, dass Kühlungsborn auch in den nächsten Jahrzehnten lebendig und attraktiv bleibt, müssen wir jetzt aktiv handeln. Die demografischen Zahlen sprechen eine klare Sprache: In Deutschland wird bald jede*r Vierte über 65 Jahre alt sein. Das bedeutet, dass Städte wie unsere im Wettbewerb stehen, um die wenigen jungen Menschen, die es noch gibt, anzuziehen. Wenn wir nicht gezielt darauf hinarbeiten, Familien und junge Leute nach Kühlungsborn zu locken, riskieren wir, dass unsere Stadt altert und an Dynamik verliert.

Unsere Aufgabe ist es, Wohn- und Lebensbedingungen zu schaffen, die speziell auf die Bedürfnisse junger Familien zugeschnitten sind. Denn nur so bleibt Kühlungsborn nicht nur ein Ort, an dem man gerne lebt, sondern auch ein Zukunftsmodell, das sich gegen den demografischen Wandel behaupten kann.

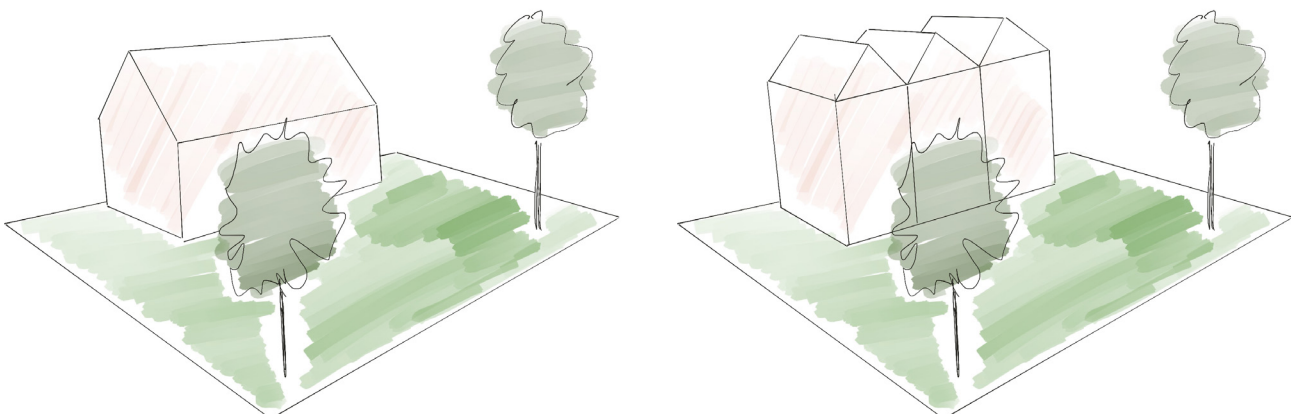
Jetzt ist der Moment, in dem wir die Weichen für die kommenden Generationen stellen können – und das müssen wir **entschlossen, mit klarer Vision und gemeinsam** tun. Wir gestalten aktiv die Zukunft unserer Stadt, anstatt nur zuzusehen, wie sie uns entgleitet.

Als jemand, der in Kühlungsborn aufgewachsen ist, sieht man täglich die Auswirkungen des demografischen Wandels. Touristen sind fast die einzigen im Erwerbsalter, und auch wenn sie für unsere lokale Wirtschaft von großer Bedeutung sind, können sie allein die Vitalität unserer Stadt nicht sichern. Wir benötigen eine Lösung für die langfristige Stabilität unserer Heimat. Es ist unerlässlich, dass wir gemeinsam die verfügbaren Ressourcen optimal nutzen und an einer zukunftsorientierten und nachhaltigen Entwicklung unserer Stadt arbeiten.

1.3. Analyse der aktuellen Wohnsituation

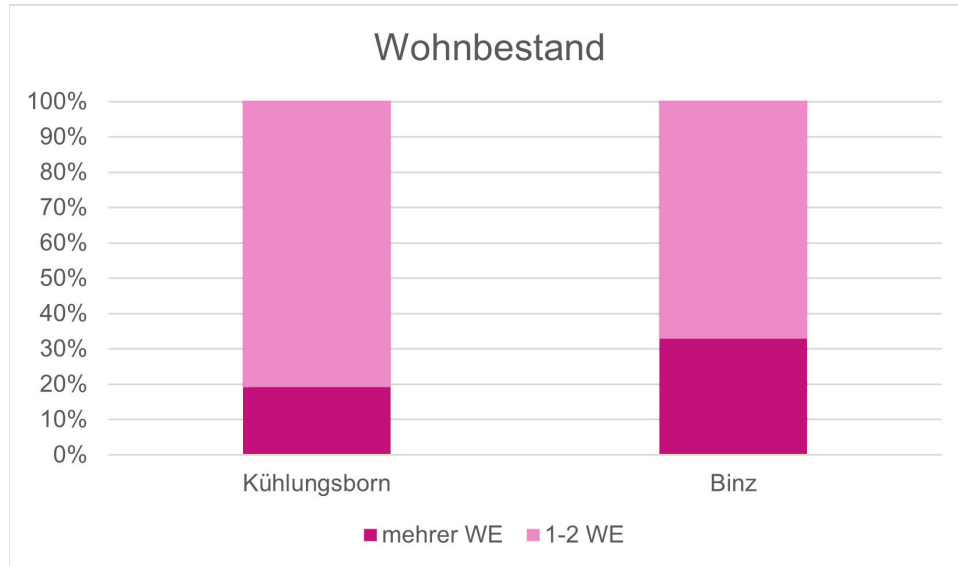
11

Der derzeitige Wohnungsmarkt in Kühlungsborn spricht zu viele ältere, kaufkräftige Personengruppen an. Unsere Stadt wird von Einfamilienhäusern dominiert, deren Grundstücke eine viel zu geringe Grundflächenzahl (GRZ) aufweisen. Diese Häuser verbrauchen extrem viel Bauland und nutzen die vorhandenen Flächen ineffizient. Aufgrund der hohen Kosten können sich nur wohlhabende Menschen diese Art von Immobilien leisten. Allerdings träumen auch junge Paare und Fachkräfte weiterhin vom Eigenheim. Um diesen Wunsch zu erfüllen und gleichzeitig die Wohnsituation zu verbessern, müssen wir neue Wohnkonzepte in Betracht ziehen. Eine vielversprechende Lösung sind Reihenhäuser, die als Ausbauhäuser gestaltet werden können. Diese bieten eine kostengünstigere und platzsparendere Alternative zu den klassischen Einfamilienhäusern und sind somit ideal für junge Menschen und Familien.



1.3.1. Verfügbarkeit und Zustand bestehenden Wohnraums

Die Analyse der Wimes GbR zeigt, dass sich der Bestand an Wohngebäuden in Kühlungsborn von 2012 bis 2020 um 188 Gebäude erhöht hat, was auf Neubauten, Rückbauten und Bestandsveränderungen zurückzuführen ist. **Über zwei Drittel des Gebäudebestands in Kühlungsborn bestehen aus Einfamilienhäusern.**



Zum Vergleich: In Binz, einem Ostseebad auf der Insel Rügen, beträgt das Durchschnittsalter 51,3 Jahre, was einen Unterschied von 6,5 Jahren ausmacht. Der Ort ähnelt zwar stark Kühlungsborn, schafft durch ein höheres Angebot an Mehrfamilienhäusern allerdings eine jüngere Bevölkerungsstruktur. Die **Balance zwischen verschiedenen Wohnformen** ist für eine nachhaltige Stadtentwicklung entscheidend.

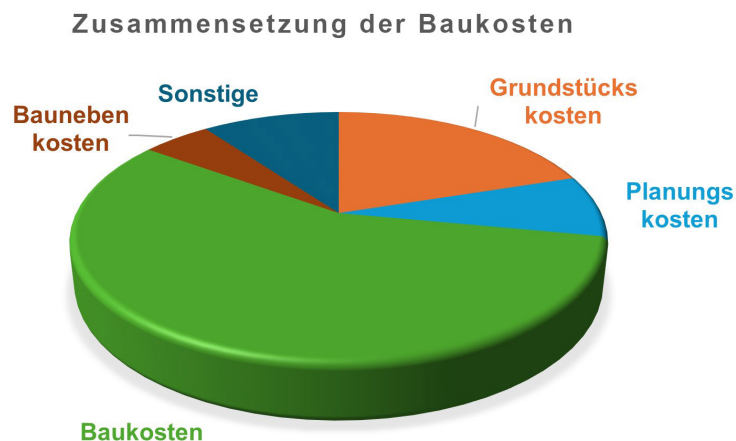
Die wenigen Mehrfamilienhäuser in Kühlungsborn stammen fast alle aus längst vergangenen Zeiten. Beispiele dafür sind die Häuser an der Poststraße, die Gebäude an der Alten Molkerei oder die Hohe Düne – allesamt vor etwa 30 Jahren gebaut. Mit solchen Wohnangeboten kann man heute kaum noch junge Familien oder Fachkräfte für unsere Stadt gewinnen. Seitdem sind zwar durch die NOVEG einige neue Bauten entstanden, doch diese entsprechen nicht der erforderlichen Größenordnung, um dem Bedarf gerecht zu werden. Um die ländliche Struktur zu erhalten, wurden Einfamilienhäuser in den Plänen der Stadt bevorzugt. Dabei wurde jedoch der Moment verfehlt, an dem eine Weiterentwicklung auf die neuen Anforderungen hätte stattfinden müssen. Während Wohngebiete wie der Cranzer Ring und der Achterstieg entstanden, hätte die Stadt schon frühzeitig auf den demografischen Wandel reagieren und moderne Quartiere mit entsprechender Infrastruktur und neuen Wohnformen schaffen sollen.

1.3.2. Durchschnittliche Mietpreise

Der durchschnittliche Mietpreis liegt in unserem Ort momentan bei 12,91 Euro pro Quadratmeter, während es vor 4 Jahren noch 7,44 Euro waren. Im Vergleich dazu liegt der Schnitt im angrenzenden Bad Doberan bei 11,91 Euro pro Quadratmeter. Zieht man erneut Binz heran, zeigt sich, dass die Mietpreise dort mit 16 Euro pro Quadratmeter zwar deutlich höher sind, der Altersdurchschnitt jedoch dennoch wesentlich geringer als der in Kühlungsborn ist. Auf Grundlage dieser Fakten kann man annehmen, dass neben den Mietpreisen auch andere Faktoren eine Rolle spielen um junge Menschen anzuziehen.

Mietpreise ergeben sich bei Neubauten aus den vorhergehenden Baukosten. Im Diagramm sieht man die Zusammenstellung dieser.

- Grundstückskosten (ca. 20%) – Notarkosten, Kaufpreis, Vermessungskosten, ...
- Planungskosten (ca. 8%) – Architektenhonorare, Ingenieurleistungen, ...
- Baukosten (ca. 57%) – Rohbaukosten, Innenausbau, ...
- Baunebenkosten (ca. 5%) – Baustrom, Bauwasser, Bauversicherungen, ...
- Sonstige (ca. 10%) – Finanzierungskosten, zusätzliche Dienstleistungen, ...



13

Die Stadt kann durch gezielte Maßnahmen diese Baukosten senken und den Wohnungsmarkt positiv beeinflussen. Dazu gehört das Anpassen von Bebauungsplänen, um mehr Wohnraum zu ermöglichen, sowie die Förderung von innovativen Wohnmodellen wie Ausbauhäusern und modularen Bauten. Vor allem aber sollte die Zusammenarbeit mit öffentlichen und privaten Partner*innen im Vordergrund stehen. Durch höhere Baustoffpreise und Zinsen, aber auch durch die heutigen Anforderungen an den Wohnungsbau werden die Baukosten realistisch gesehen jedoch nicht sinken, das bedeutet auch, dass die Mietpreise entsprechend höher bleiben werden.

Trotzdem gilt:

Eine Wohnung die erst gar nicht gebaut wird, kann den Mangel erst recht nicht beheben.

1.4. Bedarf an neuem Wohnraum

Da man die Mietpreise in der momentanen Zeit nicht wirklich reduzieren kann, ergibt sich ein Mangel an kleineren Wohnungen und bezahlbarem Wohnraum. Wir **können nicht erwarten, dass einzelne Akteur*innen das alles übernehmen**. Vielmehr müssen wir hier eine Chance sehen, gemeinsam mit Kühlungsborner*innen attraktiven Wohnraum für Kühlungsborner*innen zu entwickeln.

1.4.1. Wohnungen und Reihenhäuser

Die langfristige Attraktivität eines Quartiers hängt entscheidend von der Durchmischung verschiedener Altersgruppen, Familienstände und Einkommensschichten ab. Diese soziale Vielfalt fördert ein lebendiges, zukunftsfähiges Umfeld, in dem Menschen in jeder Lebensphase passende Wohnmöglichkeiten finden. Eine flächensparende Bauweise mit durchdachter Körnung trägt dazu bei, dass Wohnraum nachhaltig genutzt wird. Wenn Bewohner*innen ihre Wohnungen möglichst lange bewohnen können – etwa durch barrierearme Zugänge oder kinderwagenfreundliche Wege – erhöht das die Beständigkeit des Wohnraums.

Da es in Kühlungsborn, wie bereits herausgestellt, besonders an jungen Familien und Erwerbstätigen fehlt, gilt es, bei der Entwicklung von Wohnformen ein besonderes Augenmerk auf deren Bedürfnisse zu richten.

Reihenhäuser, oder auch Kettenhäuser, bieten jungen Familien **eine attraktive Alternative zum Einfamilienhaus**. Sie punkten durch eine effiziente Grundstücksnutzung und einen im Vergleich günstigeren Kosten-Nutzen-Faktor. In Kombination mit energiesparenden Bauweisen und der Möglichkeit, Ausbauhäuser zu schaffen, können sie den Traum vom Eigenheim auf eine erschwinglichere Weise erfüllen. Diese Wohnformen ermöglichen es Familien, sich langfristig in einem nachhaltigen und lebenswerten Quartier niederzulassen.

1.5. Bedarf an Infrastruktur und Dienstleistungen



Wenn wir über die Entwicklung neuer Wohnquartiere sprechen, müssen wir berücksichtigen, dass es weit mehr als nur Wohnraum braucht, um einen Ort wirklich attraktiv zu gestalten. Es sind die vielen Facetten der Infrastruktur, die den entscheidenden Unterschied ausmachen: von Kitas und Schulen über Einkaufsmöglichkeiten bis hin zu Sportvereinen und Gesundheitsangeboten. Diese Einrichtungen sind nicht bloß Ergänzungen – sie bilden das Fundament, das ein lebendiges und funktionierendes Quartier trägt.

Die Hauptaufgabe der Stadt besteht darin, diese grundlegenden Strukturen bereitzustellen und zu planen. Dazu gehört die Errichtung von Kitas, die Schaffung von Einkaufsmöglichkeiten und die Förderung von Sport- und Freizeitangeboten, die für die gesamte Stadt wichtig sind. Diese übergeordneten Angebote sorgen dafür, dass ein Quartier langfristig lebenswert bleibt und sich junge Familien dort niederlassen möchten. Auch gut erreichbare Supermärkte und lokale Geschäfte, die den täglichen Bedarf decken und Arbeitsplätze schaffen, sind entscheidend für die Lebensqualität und die wirtschaftliche Stabilität eines Quartiers.

Die Planung der Infrastruktur innerhalb eines Quartiers hingegen liegt in den Händen der Quartiersplaner. Dazu gehören innovative Ideen wie zentralisierte E-Ladesäulen, die sowohl der Umwelt zugutekommen als auch als Begegnungsorte mit integrierten Cafés dienen. Solche Konzepte tragen zur Nachhaltigkeit bei und fördern den Austausch zwischen den Menschen. Co-Working-Spaces, die flexible Arbeitsmöglichkeiten bieten und Berufstätige vernetzen, sind ebenfalls zukunftsweisend, insbesondere in Zeiten hybrider Arbeitsmodelle. Zudem umfasst die Planung Details wie Straßen, Spielplätze und Cafés, die das Quartier lebendig und attraktiv gestalten.

Durch die harmonische Integration dieser detaillierten Quartiersinfrastruktur mit den übergeordneten stadtweiten Strukturen wird sichergestellt, dass sowohl die spezifischen Bedürfnisse des Quartiers als auch die langfristigen Entwicklungsziele der Stadt berücksichtigt werden. So entsteht ein lebenswerter und zukunftsfähiger Ort, der den Anforderungen aller Bewohner gerecht wird.



Problemerkennung

2. Liste der aktuellen Herausforderungen

Die momentanen Probleme sind vielfältig und durch unterschiedlichste Ursachen bedingt. Eine Auflistung soll noch einmal einen Überblick verschaffen.

2.1. Hoher Altersdurchschnitt

Ein hoher Altersdurchschnitt, wie wir ihn in Kühlungsborn erleben, kann und wird die wirtschaftliche Dynamik unserer Gemeinde erheblich beeinträchtigen. Zwar verfügen wir über viele kaufkräftige Senior*innen, doch führt dieses Ungleichgewicht in der Altersstruktur zu erheblichen Herausforderungen für unsere Infrastruktur. Besonders problematisch wird es, wenn nicht ausreichend junge Menschen vorhanden sind, die zur Finanzierung und Bereitstellung der notwendigen Dienstleistungen beitragen können.

2.2. Unterversorgung mit Fachkräften und Abwanderung junger Menschen

Mit dem Verlust potenzieller Arbeitskräfte schwächt sich die lokale Wirtschaft in Kühlungsborn spürbar. Unternehmen haben zunehmend Schwierigkeiten, qualifiziertes Personal zu finden und müssen ihre Aktivitäten möglicherweise einschränken oder sogar einstellen. Dies führt nicht nur zur Reduzierung wichtiger Dienstleistungen, sondern erschwert auch die Ansiedlung neuer Firmen. Besonders betroffen sind Handwerk, Gesundheitssektor und Dienstleistungsbereich, in denen der Fachkräftemangel direkt die Lebensqualität der Einwohner*innen beeinträchtigt.

Die Abwanderung junger Menschen belastet zudem die verbleibende Bevölkerung und verstärkt soziale Ungleichgewichte, was die demografische Balance weiter ins Wanken bringt. Mit sinkenden Geburtenraten schwinden die Zukunftsperspektiven der Gemeinde, da immer weniger Kinder und Jugendliche die Basis für Schulen und andere wichtige Einrichtungen bilden. Gleichzeitig verliert Kühlungsborn an Innovationskraft und Unternehmertum, was die Attraktivität des Ortes weiter mindert. Ohne ein gezieltes Gegensteuern droht Kühlungsborn langfristig an wirtschaftlicher Dynamik und Lebensqualität zu verlieren.

2.3. Wohnraumknappheit

Die Wohnraumknappheit in Kühlungsborn wirkt sich stark auf die Lebensqualität und die Zukunft der Gemeinde aus. Die begrenzten und oft teuren Wohnangebote erschweren es jungen Familien und Fachkräften, sich in der Region niederzulassen oder dort zu bleiben. Daraus ergibt sich nicht nur ein Mangel an wichtigen Arbeitskräften, sondern es verstärkt auch die **soziale und wirtschaftliche Isolation**. Die steigenden Miet- und Kaufpreise, bedingt durch das knappe Angebot, verschärfen die Situation zusätzlich und machen Kühlungsborn für viele potenzielle Bewohner*innen unattraktiv. Um Kühlungsborn für die Zukunft zu wappnen, ist es essenziell, das Angebot an qualitativem Wohnraum zu vergrößern und besser auf die Bedürfnisse der Bevölkerung abzustimmen.

2.4. Infrastrukturdefizite

Mangelnde Angebote in Bereichen wie Freizeitgestaltung, sozialen Treffpunkten und modernen Dienstleistungen können die Lebensqualität stark beeinträchtigen. Für Kühlungsborn bedeutet das, dass ohne eine gezielte Planung der Infrastruktur in neuen Quartieren – beispielsweise durch den Ausbau zeitgerechter Co-Working-Zentren oder die Schaffung ansprechender Aufenthaltsflächen – **wichtige Zielgruppen möglicherweise abwandern**, sich gar nicht erst für den Ort entscheiden oder wie so viele wegziehen. Eine durchdachte Infrastrukturentwicklung ist daher entscheidend für eine langfristige Bewohner*innenbindung.

3. Beispiele bisheriger Projekte

Die Stadt Kühlungsborn hat lange auf eine „ländliche Bebauungsstruktur“ gesetzt. Vor zehn Jahren war dieser Ansatz sicherlich nachvollziehbar. Ein Grundstück, ein Haus, eine Familie – das klingt nach einem Dorf, aber nicht nach einer modernen Stadt, die sich weiterentwickelt. Daher konnte die Zielgruppe nur bedingt erreicht werden. Schon vor einigen Jahren wurde deutschlandweit klar, dass die Bevölkerung altert und junge Bevölkerungsgruppen Schwierigkeiten haben, Wohnraum zu finden. Auch Kühlungsborn kann sich dieser Problematik nicht entziehen. **Es hätten rechtzeitig Anpassungen vorgenommen werden müssen**. Zwar wurde dieser Schritt bislang leider versäumt, doch es ist noch immer möglich, notwendige Veränderungen vorzunehmen und so den Anschluss an die Zukunft nicht endgültig zu verpassen.

3.1. Die letzten Mehrfamilienhaus-Projekte in Kühlungsborn

In unserer Stadt gibt es nur eine Handvoll Bauprojekte für Mehrfamilienhäuser und Mietwohnungen, die eine spürbare städtebauliche Bedeutung erlangt haben. Zu den wenigen Beispielen gehören die Alte Molkerei, Hohe Düne und die Mehrfamilienhäuser an der Poststraße. Diese Bauvorhaben, die vor etwa 20 bis 30 Jahren realisiert wurden, haben das Stadtbild in diesen Bereichen merklich geprägt und boten dringend benötigten Wohnraum. Doch nach der Fertigstellung dieser Projekte schien die Stadt die Entwicklung von Mehrfamilienhäusern nahezu einzustellen. Die Wohnungen aus den 90er Jahren können nicht mehr mit den Ansprüchen der jüngeren Bevölkerung an modernen und flexiblen Wohnraum mithalten. Es ist, als hätte die Stadt nach diesen Projekten die **städtebauliche Weiterentwicklung in diesem Bereich aus den Augen verloren**. Stattdessen wurden Bebauungspläne aufgestellt, die ganz deutlich Einfamilienhäuser begünstigen.

Die Erkenntnis, dass der angebotene Wohnraum zu knapp und zu sehr auf bestimmte Zielgruppen ausgerichtet ist, ist nicht neu. Hätte man schon vor 30 Jahren bei den Wohnformen der Mehrfamilienhäuser ein Monitoring betrieben und dieses ausgewertet, hätte man die positiven Auswirkungen erkennen und nutzen können. Dies wurde nicht getan und stellt uns heute vor enorme Probleme.

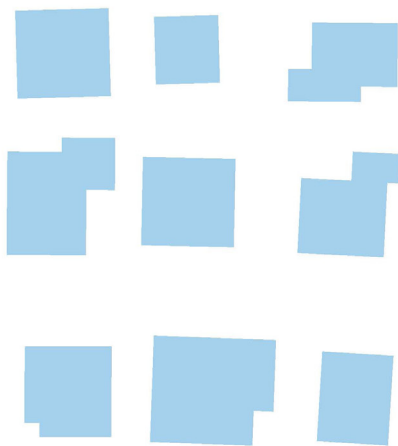
3.2. Die Bungalows Am Achterstieg II

„Mit dem vorliegenden Baukonzept werden ca. 55 Baugrundstücke geschaffen, die zwischen 600 m² und 1000m² groß sein sollen. Bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 wird eine aufgelockerte Bebauung gewährleistet, die den Ansprüchen des Bauens im Ostseebad gerecht wird und der Bauweise am Ortsrand entspricht“. So steht es im Bebauungsplan Nr. 33 des Achterstieg II von 2009.

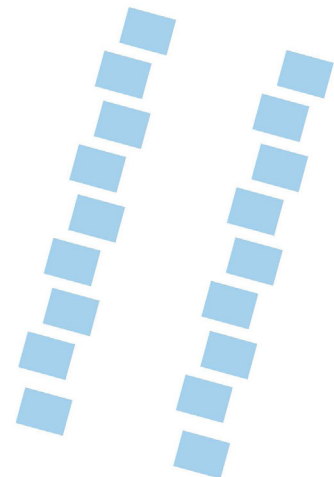
Insgesamt zeigt sich, dass die Planung deutlich eingeschossige Einfamilienhäuser bevorzugt. Dies führt, wie beim Betrachten des Wohngebiets deutlich wird, vor allem zur Entstehung von Bungalows. Diese Bauform ist besonders für Senior*innen attraktiv, da sie einen barrierefreien Zugang zu allen Räumen und eine überschaubare Wohnfläche bietet. Allerdings nutzen Bungalows die verfügbaren Flächen weit weniger effizient als mehrgeschossige Bauten. Hinzu kommt, dass, sollten die Bewohner*innen ausziehen, deren Häuser oft kaum an jüngere Familien oder Paare vermittelt werden können. Sie sind schlichtweg **zu teuer** und bieten **zu wenig Wohnraum**. Somit tragen diese Gebäude wenig zur Durchmischung der Bevölkerung bei und zementieren eine altersbegrenzte Wohnstruktur im Quartier.

Kühlungsborn ist zu attraktiv, um Flächen auf diese ineffiziente Weise zu planen und zu bebauen. Die Grundstückspreise sind schlichtweg zu hoch, um sie derart unökonomisch zu nutzen. Vergleicht man gleich große Flächen im Wohngebiet Achterstieg II mit dem neueren Wohngebiet Zur Steinbeck, wird der Unterschied deutlich: Während im Achterstieg II auf dieser Fläche neun Einfamilienhäuser entstanden sind, wurden im Gebiet Zur Steinbeck 18 Einfamilienhäuser realisiert. Durch eine flächeneffizientere Bebauung konnte hier also doppelt so viel Wohnraum geschaffen werden, der vor allem von jungen Familien genutzt wird.

18



Achterstieg II
9 EFH

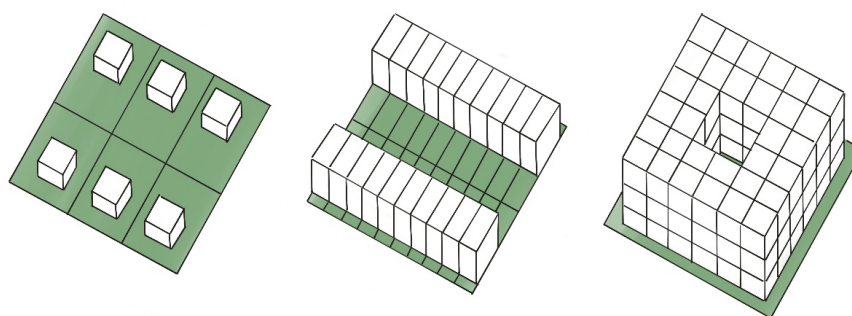


Zur Steinbeck
18 EFH

3.3. Das Wohnquartier Zur Steinbeck

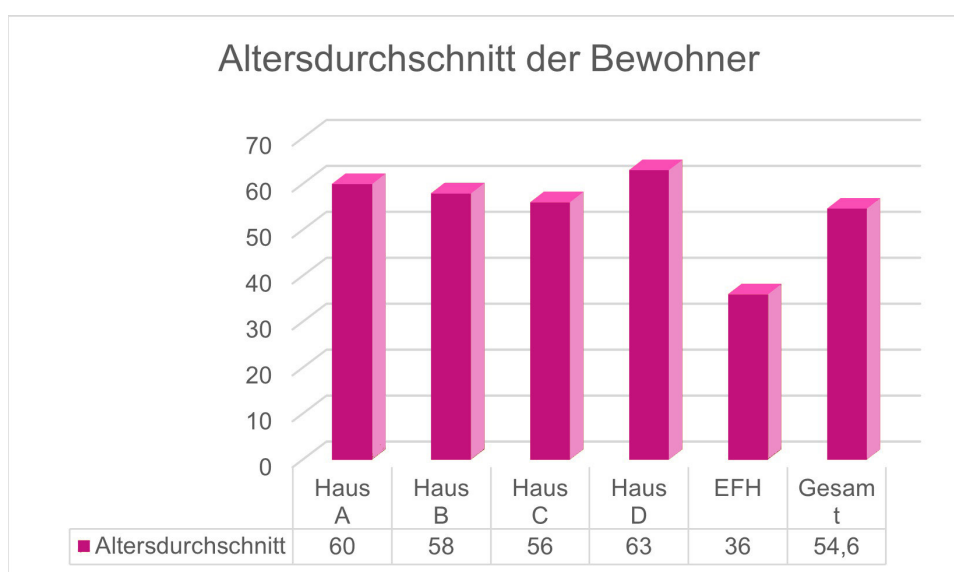
Um einen Vergleich zu ziehen, beziehen wir uns auf die Auswertung des Wohngebietes Zur Steinbeck, da uns nur hierfür konkrete Daten vorliegen. Auf einer Gesamtfläche von etwa 38.000 Quadratmetern wurden hier auf rund 21.000 Quadratmetern Baufläche insgesamt 128 Wohneinheiten mit einer Gesamtfläche von etwa 11.700 Quadratmetern für 384 Bewohner errichtet. Durch die Mischung von Bauflächen für Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser entsteht eine vielfältige Durchmischung unterschiedlicher Altersgruppen, Familienstände und Einkommensschichten. Im Gegensatz zu reinen Einfamilienhäusergebieten ermöglicht diese Planung eine flächensparende Bauweise.

Es wurde ein **ausgewogener Mix aus ca. 50% eigengenutztem und 50% vermietetem Wohnraum** geschaffen. Dabei stammen 33% der Käuferinnen aus Kühlungsborn und 11% aus Bad Doberan, Rostock und Kröpelin. Zudem gibt es eine beachtliche Anzahl von „Heimkehrer*innen“. Hier konnte erfolgreich das Konzept umgesetzt werden, dass Kühlungsborner Eigentümer*innen an Kühlungsborner Mieter*innen vermieten. Der Fokus lag überwiegend auf 3- bis 4-Raumwohnungen, die vor allem junge Menschen anziehen. Während Einfamilienhäuser über drei Ebenen auf kleinen Grundstücken für die ältere Generation eher unattraktiv sind, bieten die Mehrfamilienhäuser mit Fahrstuhl auch Senior*innen komfortablen Wohnraum in durchmischten, lebendigen Wohnquartieren.



Beim Blick auf den Altersdurchschnitt wird deutlich, dass dieser im Vergleich zum gesamten Ort niedriger ausfällt. Mit einem **Durchschnittsalter der Bewohner*innen von 36 Jahren** in den Reihenhäusern zeigt sich, dass junge Familien vor allem das bestehende Angebot an diesen Wohnformen nutzen. Der bisher gebaute Wohnraum in Kühlungsborn hat den Bedürfnissen dieser Zielgruppe, wie bereits angenommen, nicht gerecht. Das neu entwickelte Wohnprojekt hingegen erfüllt die Anforderungen an Größe und Kosten und hat daher eine jüngere Bevölkerung angezogen. Diese Ansiedlung junger Familien hat den Altersdurchschnitt gesenkt, wodurch das Wohnumfeld insgesamt jünger und dynamischer wirkt. Um das gesamte Ortsbild Kühlungsborns nachhaltig zu verjüngen und zu beleben, bedarf es weiterer solcher Projekte, die den aktuellen Standards an Wohnen entsprechen.

19



3.4. Handlungsmöglichkeiten der Stadt

Die Stadt sollte bei zukünftigen Bauprojekten vermehrt auf eine Mischung aus Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern setzen, um die Flächen effizienter zu nutzen. Diese Durchmischung sollte ergänzt werden durch ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Eigentums- und Mietwohnraum. So wird die soziale Vielfalt in den Gebieten erhöht und die Entstehung von segregierten Wohngebieten vermieden. Um die Abwanderung junger Menschen zu verhindern, muss die Stadt sicherstellen, dass Wohnraum geschaffen wird, der speziell auf die Bedürfnisse junger Familien und Berufstätiger zugeschnitten ist. Dazu gehört auch, attraktive Freizeitangebote und eine gut ausgebaute Infrastruktur in den Gebieten zu integrieren. Weiterhin ist es von großer Bedeutung, den Anforderungen an Nachhaltigkeit und Umweltschutz gerecht zu werden. Dazu zählen energieeffiziente Gebäude, eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Integration von Grünflächen.

All diese Punkte können dazu beitragen, dass Kühlungsborn als attraktiver Wohnort für alle Altersgruppen und Einkommensschichten erhalten bleibt und sich weiterentwickelt.

Lösungsbausteine und Konzept

4. Wohnungstypen und Bauweisen

4.1. Einfamilienhäuser

Die positiven Erfahrungen, die mit Einfamilienhäusern in Form von Reihenhäusern gemacht wurden, sind nicht zu ignorieren. Ein Altersdurchschnitt von 36 Jahren im Wohngebiet Zur Steinbeck spricht für sich. Damit liegen wir **23 Jahre unter dem Medianalter** von Kühlungsborn.



Durch ihre kompakte Bauweise bieten Reihenhäuser eine Struktur, die nicht nur Platz spart, sondern auch **eine soziale Durchmischung** innerhalb eines Quartiers fördert. Die Nähe der Wohnhäuser zueinander schafft eine Nachbarschaft, die den sozialen Austausch begünstigt und gleichzeitig Gemeinschaftsflächen bereitstellt, die für Begegnungen und Aktivitäten genutzt werden können. Diese Art der Wohnbebauung ist besonders geeignet, um jungen Familien eine erschwinglichere Möglichkeit zum Erwerb eines Eigenheims zu bieten, ohne dabei auf die Vorteile einer städtischen Infrastruktur verzichten zu müssen.

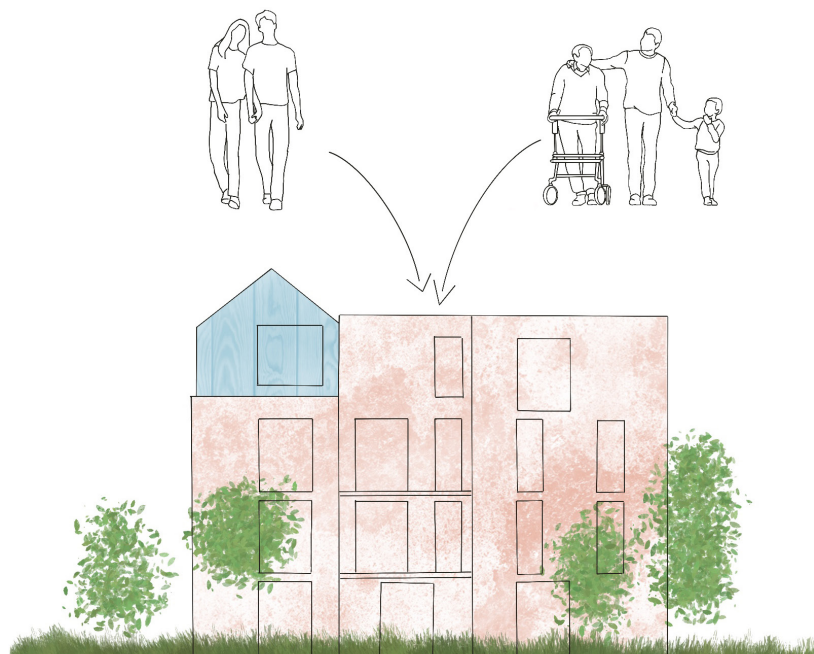
Zusätzlich trägt die Möglichkeit, Ausbauhäuser zu schaffen – bei denen die Käufer Teile des Hauses nach ihren eigenen Vorstellungen und finanziellen Möglichkeiten ausbauen können – zur Erschwinglichkeit bei. Auf diese Weise bieten Reihenhäuser in einer Quartiersentwicklung eine optimale Mischung aus individueller Wohnqualität und ökonomischer Nachhaltigkeit.

4.2. Mehrfamilienhäuser

Auch bei den entwickelten Mehrfamilienhäusern konnten positive Erkenntnisse gewonnen werden. Diese Wohnform bietet die Möglichkeit, eine **breite Palette von Bedürfnissen und Lebensstilen** zu berücksichtigen, was besonders in einer Stadt mit einem breiten demografischen Spektrum von Bedeutung ist. Mehrfamilienhäuser fördern durch ihre flächeneffiziente Bauweise nicht nur die soziale Durchmischung innerhalb eines Quartiers, sondern bieten auch eine Vielzahl an Wohnformen, die unterschiedliche Zielgruppen ansprechen.

Um eine echte soziale Durchmischung zu erreichen, ist es essenziell, eine ausgewogene Mischung aus 1- bis 4-Raumwohnungen in Mehrfamilienhäusern anzubieten. Während im Wohngebiet Zur Steinbeck bereits 2- bis 4-Raumwohnungen berücksichtigt wurden, könnten zusätzliche 1-Raumwohnungen das Quartier noch vielfältiger gestalten. Diese würden Singles, junge Berufstätige sowie ältere Menschen, die eine kleinere, barrierefreie Wohnung bevorzugen, anziehen. Diese Vielfalt an Wohnraum trägt dazu bei, dass sowohl kleinere Haushalte als auch größere Familien einen passenden Lebensraum finden. Dies führt zu einem lebendigen und heterogenen Quartier, das den unterschiedlichen Bedürfnissen der Bevölkerung gerecht wird. Der Einbau von Aufzügen und barrierefreien Zugängen ermöglicht es älteren Menschen sowie Familien mit Kindern, bequem in den oberen Etagen zu wohnen.

Diese **Inklusivität in der Planung** stellt sicher, dass Senior*innen nicht ausgeschlossen, sondern aktiv in die Quartiersgemeinschaft integriert werden. Gleichzeitig bieten die Mehrfamilienhäuser flexible Wohnmöglichkeiten, die den unterschiedlichen Lebensphasen der Bewohner*innen gerecht werden und einen Umzug innerhalb des Quartiers ermöglichen, wenn sich die Bedürfnisse ändern.



Die Kombination aus unterschiedlichen Wohnformen und der ausgewogenen Verteilung von Miet- und Eigentumswohnungen fördert die soziale Durchmischung und ermöglicht es verschiedenen Einkommensgruppen, Zugang zu zeitgemäßem Wohnraum zu erhalten. Gleichzeitig schafft die gemeinsame Nutzung von Infrastrukturen, wie Gemeinschaftsräumen oder Gärten, ein Gefühl von Gemeinschaft und Zusammenhalt innerhalb des Quartiers.

Die geplanten Wohnungen und Häuser sind trotz aller kostensparenden Maßnahmen sicherlich nicht für jede Einkommensstruktur sofort erschwinglich. Ein entsprechendes Wohnförderprogramm wäre daher wünschenswert, um gezielt Unterstützung zu bieten. Zudem könnte die Einführung einer Mietpreisbindung eine Option sein, um sicherzustellen, dass Mieten für neu gebaute Wohnungen über einen längeren Zeitraum stabil bleiben. Dafür benötigt man allerdings den Mietpreisspiegel, der seit nunmehr sieben Jahren von der Stadtverwaltung noch nicht erstellt worden ist. Mit solchen Maßnahmen könnten die Wohnungen langfristig auch für breitere Bevölkerungsgruppen erschwinglich bleiben, selbst wenn sie zum Zeitpunkt des Baus noch nicht für alle Einkommen zugänglich sind.

4.3. Nachhaltige Bauweisen

In einer Zeit, in der ökologisches Bewusstsein und die Schonung unserer Ressourcen immer wichtiger werden, ist die **Verwendung nachhaltiger Materialien** nicht länger eine Option, sondern eine Notwendigkeit. Der Klimawandel fordert uns dazu auf, in allen Bereichen, einschließlich des Bauens, nachhaltige Entscheidungen zu treffen. Indem wir auf Materialien setzen, die nicht nur die Umwelt weniger belasten, sondern auch langlebig und effizient sind, schaffen wir Bauten, die den Anforderungen der Zukunft gerecht werden. Nachhaltiges Bauen ist ein wesentlicher Beitrag zur Reduzierung unseres ökologischen Fußabdrucks und zur Sicherung einer lebenswerten Umwelt.

4.3.1. Umweltfreundliche Materialien und Bauverfahren

Nachhaltige Materialien tragen nicht nur zur Umweltschonung bei, sondern bieten auch eine Reihe von Vorteilen in Bezug auf **Energieeffizienz, Langlebigkeit und Gesundheit**. Im Bausektor stellt die Baumaterialherstellung einen großen Teil des CO₂-Ausstoßes dar. Deshalb ist die Verwendung von nachhaltigen Materialien, die ohne großen Energieaufwand hergestellt werden und biologisch abbaubar sind, von großer Bedeutung. Dazu zählen unter anderem Materialien wie Holz, Lehm, Ziegel, Baumwolle oder Hanf; diese Baustoffe können auch in einer Ostseeregion wie unserer gut verwendet werden.

Holz ist in der Region nicht nur lokal verfügbar, sondern bietet als nachwachsender Rohstoff eine natürliche Wärmedämmung, die den Energieverbrauch erheblich senken kann. Lehm sorgt für ein gesundes Raumklima und speichert Feuchtigkeit – eine wertvolle Eigenschaft für Gebäude in Küstennähe. Ziegel, die vor Ort produziert werden, sind besonders langlebig und wetterbeständig, was sie zu einem idealen Baumaterial für die Ostseeregion macht.

Auch im Innenraum von Gebäuden können nachhaltige Materialien einen großen Unterschied machen. Lehmputze, Holzparkett, Holzfenster und Naturfarben tragen nicht nur zu einem angenehmen Wohnklima bei, sondern zeichnen sich auch durch ihre besondere Langlebigkeit und geringe Umweltbelastung aus. Solche Materialien bieten Kühlungsborn die Möglichkeit, sich durch zukunftsorientierte und nachhaltige Bauweisen hervorzuheben, was nicht nur der Umwelt zugutekommt, sondern auch den Wohnwert und die Attraktivität der Region steigert.

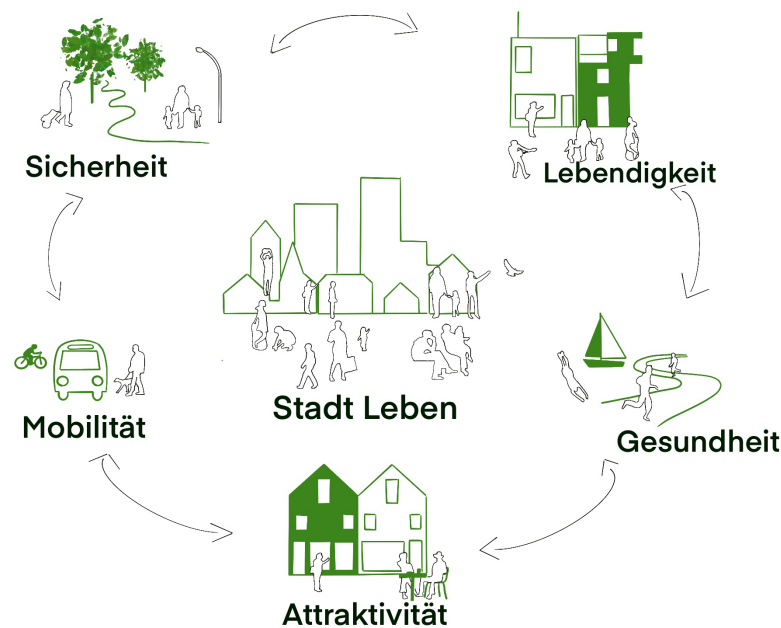
4.3.2. Energieeffizienz und erneuerbare Energien

Energieeffizienz beginnt bereits bei der **Ausrichtung und Orientierung** der geplanten Gebäude. Durch eine südliche Ausrichtung der Hauptfassaden können die Gebäude passiv von der Sonnenwärme profitieren, besonders im Winter. Diese Ausrichtung reduziert gleichzeitig den Kühlbedarf im Sommer, da direkte Sonneneinstrahlung minimiert wird. Die Geometrie der Bauten sollte so gestaltet sein, dass sie natürliche Belüftung und Beleuchtung maximieren. Strategisch platzierte Fenster und Öffnungen fördern die Luftzirkulation und reduzieren den Bedarf an künstlicher Beleuchtung, was den Energieverbrauch weiter senkt.

In Kühlungsborn spielt die effiziente Nutzung der zur Verfügung stehenden Flächen eine entscheidende Rolle, besonders da die Grundstückspreise in der Region sehr hoch sind. Auch wenn momentan noch ausreichend Fläche vorhanden ist, müssen wir sicherstellen, dass diese so genutzt wird, dass sie den hohen Kosten gerecht wird, ohne dabei den Charakter der Umgebung zu verändern. Es ist wichtig, auf eine moderate Bauhöhe zu achten; daher sollten die Gebäude eine maximale Geschosshöhe von vier nicht überschreiten. Durch clevere Planung und kompakte Bauweise können wir attraktive und funktionale Wohnräume schaffen, die nicht nur den Flächenbedarf optimieren, sondern auch bezahlbaren Wohnraum bieten. Dies ermöglicht uns, ein Gleichgewicht zwischen der notwendigen Verdichtung und der Wahrung des typischen Flairs von Kühlungsborn zu erreichen.

5. Städtebauliche Maßnahmen

Eine durchdachte Infrastruktur bedeutet eine optimale Verkehrsanbindung, aber auch Begrünung und die Ansiedlung von kleineren Dienstleistungen wie Bäckereien oder Cafés. Diese Elemente tragen maßgeblich dazu bei, das tägliche Leben der Bewohner*innen zu erleichtern und die Lebensqualität zu erhöhen. Ergänzend dazu steigert eine sorgfältig geplante Begrünung das ästhetische Erscheinungsbild des Viertels, verbessert die Umweltqualität und schafft angenehme Aufenthaltsräume. Für Kühlungsborn ist es von entscheidender Bedeutung, in diese Bereiche zu investieren.



25

5.1. Verkehrsanbindung und Erreichbarkeit

Um den Verkehr zu reduzieren und den Alltag der Bewohner*innen zu erleichtern, ist es wichtig, Wohnräume und Arbeitsstätten eng miteinander zu verknüpfen. Co-Working-Zentren spielen hierbei eine entscheidende Rolle. Sie bieten flexible Arbeitsräume direkt vor Ort, was den Bedarf an täglichen Pendelfahrten verringert und die Lebensqualität steigert.

Eine **effiziente Anbindung an den Nahverkehr** und den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist ebenso unerlässlich. Sie ermöglicht den Bewohner*innen eine bequeme und umweltfreundliche Fortbewegung und reduziert die Abhängigkeit vom privaten Auto. Ergänzend dazu fördern gut ausgebaute **Rad- und Fußwege** eine nachhaltige Mobilität und erleichtern den Zugang zu wichtigen Einrichtungen und **Freizeitangeboten** im Quartier.

Die Integration von E-Ladesäulen und eventuell Car-Sharing-Angeboten ergänzt das Verkehrskonzept und bietet den Bewohner*innen flexible, umweltbewusste Optionen zur Mobilität. Damit werden nicht nur die Bedürfnisse der Bewohner*innen berücksichtigt, sondern auch ein Beitrag zur Reduzierung der CO₂-Emissionen geleistet.

Zusätzlich kann eine gezielte farbliche Gestaltung zur **Sicherheit und Orientierung** im Quartier beitragen. Diese Maßnahmen schaffen nicht nur eine funktionale und nachhaltige Verkehrsinfrastruktur, sondern machen das neue Quartier zu einem angenehmen und lebenswerten Wohnort.

5.2. Planung von Grünflächen und Erholungsgebieten

„[Eine] Studie ergab, dass mehr Bäume in einer unmittelbaren Umgebung des Hauses – in einer Entfernung von weniger als 100 Metern - häufig mit einer geringeren Zahl von Antidepressiva-Verschreibungen einhergehen.“

- Hamburger Abendblatt, 2024

Eine Studie von Wissenschaftler*innen aus Leipzig und Jena zeigt, dass eine größere Anzahl an Bäumen in der direkten Umgebung eines Hauses die Menschen nachweislich glücklicher macht. Dies unterstreicht die immense Bedeutung von Grünflächen in den Wohngebieten.

Bei der Entwicklung neuer Quartiere spielt die Gestaltung von **Grün- und Erholungsflächen** eine entscheidende Rolle. Eine abwechslungsreiche Umgebung, die sowohl Zugang zu wichtigen Dienstleistungen als auch Freizeitmöglichkeiten bietet, erhöht maßgeblich die Lebensqualität der Bewohner*innen. Grünflächen und Erholungsgebiete bieten nicht nur Räume zur Erholung, sondern verbessern auch die Orientierung durch natürliche Abgrenzungen und tragen zur visuellen Strukturierung des Wohnraums bei.

Parks, Spielplätze und Gartenflächen sind Bestandteile, die das Quartier nicht nur schöner machen, sondern auch die Gemeinschaft stärken, indem sie Gelegenheiten für soziale Interaktionen bieten.

5.3. Integration von sozialen und wirtschaftlichen Maßnahmen

Soziale Maßnahmen zielen darauf ab, den Zusammenhalt und das Wohlbefinden der Gemeinschaft zu fördern. Dazu gehören Initiativen wie Integrations- und Inklusionsprogramme, die sicherstellen, dass alle Bevölkerungsgruppen Zugang zu den gleichen Chancen und Dienstleistungen haben. Gemeinschaftsprojekte wie Nachbarschaftsfeste oder Gemeinschaftsgärten stärken den sozialen Zusammenhalt und schaffen attraktive Treffpunkte für die Bewohner*innen. Sicherheitsmaßnahmen wie bessere Beleuchtung und Begrünung tragen ebenfalls zur Verbesserung der Lebensqualität bei.

Wirtschaftliche Maßnahmen konzentrieren sich auf die Schaffung und Erhaltung von Arbeitsplätzen sowie die **Förderung der lokalen Wirtschaft**. Durch gezielte Investitionen in die Infrastruktur, wie den Ausbau von Verkehrswegen und Kommunikationsnetzen, wird das wirtschaftliche Wachstum unterstützt. Programme zur Unterstützung von lokalen Unternehmen und Start-ups sorgen dafür, dass die wirtschaftliche Basis des Quartiers gestärkt wird.

Für eine solche Quartiersentwicklung ist die **Querfinanzierung** eine Strategie, die es ermöglicht, Ressourcen effektiv zu nutzen, indem Einnahmen aus einem Bereich zur Finanzierung anderer Projekte verwendet werden. Finanzkräftiger Bewohner*innen könnten, etwa durch den Kauf teurerer Immobilien oder höhere Mieten, zur Finanzierung von günstigerem Wohnraum für einkommensschwächere Bewohner*innen beitragen. Dadurch kann sichergestellt werden, dass ein ausgewogenes Verhältnis im Quartier entsteht, das eine breitere Bevölkerungsgruppe anspricht.

Darüber hinaus können Gewinne aus der Entwicklung und Vermietung hochwertiger Wohnflächen auch zur Verbesserung der Infrastruktur oder zur Finanzierung von sozialen Projekten innerhalb des Quartiers verwendet werden. Diese Form der Querfinanzierung trägt dazu bei, verschiedene Aspekte der Quartiersentwicklung zu kombinieren und sowohl den sozialen Zusammenhalt als auch die wirtschaftliche Stabilität zu fördern.

**Das gelingt jedoch nur, wenn regionale Akteure mit eingebunden werden.
Aus der Stadt, für die Stadt.**

5.3.1. Förderung von lokalen Unternehmen

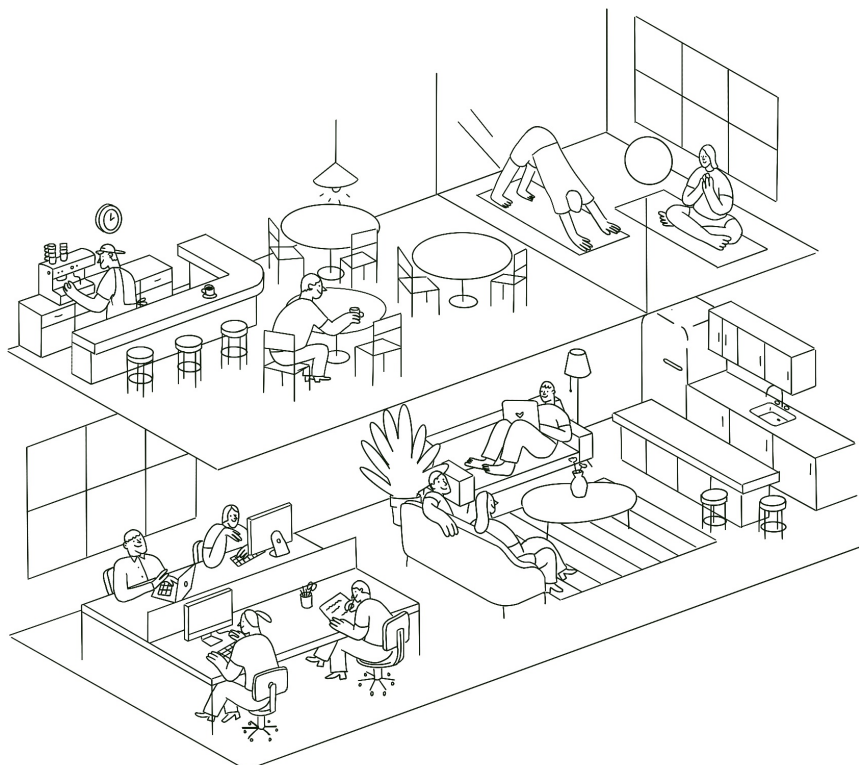
Um die lokale Wirtschaft zu stärken, ist es wichtig, **lokale Unternehmen** aktiv in den Bau- und Entwicklungsprozess einzubeziehen. Durch die Beauftragung regionaler Handwerksbetriebe, Bauunternehmen und Dienstleister*innen wird nicht nur die Wirtschaft vor Ort unterstützt, sondern auch eine nachhaltige und wirtschaftliche Entwicklung gefördert. Kurze Transportwege verringern den ökologischen Fußabdruck. Die Einbindung lokaler Unternehmen sichert, dass ein Großteil des finanziellen Kapitals in der Region verbleibt und dort genutzt wird.

5.3.2. Schaffung attraktiver Arbeitsplätze

Ein lebendiges Quartier zeichnet sich durch die Vielfalt seiner Arbeitsmöglichkeiten aus. Die Vision für unser Quartier umfasst daher die Integration von Co-Working-Zentren und Start-Ups, die nicht nur frische Ideen einbringen, sondern auch neue Arbeitsplätze schaffen und bestehende verbessern können. Diese modernen Arbeitsräume, die sich in unmittelbarer Nähe zu Wohngebieten befinden, ermöglichen es Bewohner*innen, in einem dynamischen Umfeld zu arbeiten, ohne lange Wege in Kauf nehmen zu müssen.

Mit der Ansiedlung eines **Co-Working-Zentrums und von Start-Ups** wird das Quartier zu einem Knotenpunkt kreativer und engagierter Fachkräfte. Junge Menschen sind auch für unseren Hauptwirtschaftszweig, den Tourismus, von enormer Bedeutung. Durch neue Impulse können sie den Tourismus an aktuelle Trends und Bedürfnisse anpassen. Gleichzeitig profitieren die Bewohner*innen von einer direkten Verbindung zu ihren Arbeitsplätzen, was nicht nur die Lebensqualität steigert, sondern auch den sozialen Austausch fördert. Die Möglichkeit, in der Nähe eines Arbeitsplatzes zu wohnen, reduziert den Bedarf an Platz für Home-Office und schafft Raum für kompakte, moderne Wohnungen.

Ergänzend tragen **Cafés und Spielplätze** in der Umgebung dazu bei, dass der Alltag im Quartier lebendig und angenehm bleibt.



6. Inspiration durch Kirchheim unter Teck

Das Steingau-Quartier in Kirchheim unter Teck zeigt eindrucksvoll, wie durch innovative Grundstücksvergabe ein lebendiges und vielfältiges Wohnumfeld geschaffen werden kann. Durch ein offenes Konzeptverfahren entstand eine bunte Mischung aus Baugruppen, Bauträgern und urbanen Einfamilienhäusern, die sich bewusst von traditionellen Bauweisen abhebt. Der Fokus lag nicht auf strengen baulichen Vorgaben, sondern darauf, welchen Beitrag die einzelnen Projekte zur Stadtgemeinschaft leisten können – was eine kreative Vielfalt und ein lebendiges soziales Miteinander ermöglicht hat.

So entstanden hier Cluster-Wohnungen mit gemeinschaftlichen Küchen, Pflege-WGs für ältere Menschen, ein Café, das von Menschen mit Behinderungen betrieben wird, sowie Sozialwohnungen, die durch den Bau von Luxusapartments finanziell querfinanziert wurden. Darüber hinaus gibt es Gebäude, die flexibel nutzbare Mietflächen bieten, etwa für Veranstaltungen, Arbeit oder Gästeübernachtungen. Insgesamt entstand ein gut ausbalanciertes Quartier mit 17 Baugruppen, 22 Häusern von Bauträgern und Investoren sowie 6 Einfamilienhäusern. Die Mehrfamilienhäuser enthalten zusätzlich Werkstätten, während Begegnungsorte wie Cafés das Zentrum des Quartiers beleben. Durch die einfache Bereitstellung von Gemeinschaftsräumen hat sich eine enge Nachbarschaftskultur entwickelt: Spieleabende, gemeinsame Frühstücke und Boulegruppen sind hier fester Bestandteil des Alltags. Insgesamt umfasst das Quartier 45 Gebäude mit 375 Wohnungen, von denen 246 im Eigentum sind und 128 vermietet werden.

6.1. Übertragbare Konzepte für Kühlungsborn

Ein Blick auf Kühlungsborn zeigt, dass ein ähnlicher Ansatz hier wertvolle Impulse geben könnte. Im Steingau-Quartier ging es nicht nur darum, Wohnraum zu schaffen, sondern ein echtes Zuhause zu gestalten – einen Ort, an dem Menschen sich wohlfühlen, zur Ruhe kommen und Gemeinschaft erleben können. Einen Ort, an dem Nachbarn mehr als nur anonyme Mitbewohner sind, an dem man sich kennt, unterstützt und gemeinsam das Leben gestaltet. Für Kühlungsborn, das zukunftsfähige Lösungen für die städtebauliche Entwicklung braucht, könnte genau diese Idee der Schlüssel sein: Lebensräume zu schaffen, die nicht nur praktisch sind, sondern in denen die Menschen wirklich ankommen können. Unterschiedliche Wohnformen, die die Bedürfnisse von jungen Familien, Senioren und allen dazwischen berücksichtigen, schaffen nicht nur bauliche Vielfalt – sie erzeugen Lebensqualität. Gemeinschaftsbereiche, Orte der Begegnung und eine vielseitige Nutzung der Gebäude würden es ermöglichen, dass sich Nachbarn treffen, Geschichten teilen, gemeinsam lachen und neue Freundschaften schließen. So entsteht kein anonymes Wohnquartier, sondern ein lebendiger, herzlicher Ort, an dem sich Menschen nicht nur niederlassen, sondern Wurzeln schlagen möchten. Ein Ort, der wirklich gelebt wird.

7. Fazit: Die Notwendigkeit neuer Konzepte und gemeinsamer Anstrengungen

Die bisherigen Überlegungen verdeutlichen, wie entscheidend es ist, jetzt die Weichen für die Zukunft Kühlungsborns zu stellen. Unsere Stadt steht vor großen Herausforderungen, die eine klare Vision und innovative Konzepte erfordern, um attraktiv und lebenswert zu bleiben. Nur durch die gezielte Ansprache junger Berufstätiger, die Förderung sozialer Durchmischung und die Stärkung der lokalen Wirtschaft können wir die Zukunftsfähigkeit sichern.

Diese Ziele können jedoch nur durch enge Zusammenarbeit aller Beteiligten erreicht werden. Politik, Wirtschaft, Stadtplanung und Bürger müssen Hand in Hand arbeiten, um neue Konzepte und frische Ideen zu entwickeln. Durch diese gemeinsame Anstrengung können wir die Lebensqualität für alle Bevölkerungsgruppen erhöhen und Kühlungsborn nachhaltig weiterentwickeln, um sowohl im Wettbewerb bestehen zu bleiben als auch für kommende Generationen lebenswert zu bleiben.

Die Stadt arbeitet seit Jahren an einer Vielzahl von wichtigen Projekten: das Rathausquartier, das Bürgerhaus, die Veranstaltungshalle, das Feuerwehrhaus und ein Ärztehaus stehen auf der Agenda. Ebenso in Bearbeitung sind die Sanierung der Ostseeallee, die Umsetzung des Verkehrskonzeptes, die Schulerweiterung, der Auffangparkplatz in Ost, die Entwicklung eines Mietpreisspiegels und viele weitere. Wenn jetzt Kapital, das für all diese Aufgaben zur Verfügung stehen muss, an die NOVEG gegeben wird, um das Wohnungsproblem zu lösen, was passiert dann mit den bereits bestehenden Aufgaben?

Eine erfolgreiche Stadtentwicklung bringt zwangsläufig ein Anwachsen der Bevölkerung mit sich. Daraus ergeben sich neue Anforderungen an die Infrastruktur, wie den Bau von Kindergärten oder öffentlichen Verkehrsanbindungen – Aufgaben, die in den Hauptverantwortungsbereich der Stadt fallen.

Der letzte Bebauungsplan wurde 2010 aufgestellt – das ist mittlerweile 14 Jahre her. In dieser Zeit hat sich die Stadt kaum weiterentwickelt. Die Stadt muss Aufgaben abschließen, bevor neue begonnen werden können. Und dabei ist es notwendig, die menschlichen Ressourcen unserer Stadt zu nutzen. Ohne eine klare Priorisierung und konsequente Umsetzung bleibt die Stadt in alten Strukturen gefangen und kann den dringend benötigten Fortschritt nicht erreichen.

29

7.1. Einblick in den 2. Teil

Bedarfsgerechter Wohnraum lässt sich nur schaffen, wenn alle Akteure zusammenarbeiten – von der Kommune über private Investoren bis hin zu den Bewohnern selbst.

Aus einem aktuellen Projekt geht hervor, dass die Miete aufgrund der momentanen Baupreise bei etwa 16 Euro pro Quadratmeter liegt. In diesen Berechnungen werden die Nebenkosten vorerst ausgelassen; auch hier können natürlich noch Einsparungen vorgenommen werden.

In einem Rechenbeispiel betrachten wir die Mietpreise für 2-Raum- und 3-Raum-Wohnungen. Regulär haben diese Wohnungstypen eine Größe von etwa 65 m² bzw. 85 m². Bei einem Mietpreis von 16 Euro pro Quadratmeter würde dies zu Kaltmieten von 1.040 Euro für eine 2-Raum-Wohnung und 1.360 Euro für eine 3-Raum-Wohnung führen. Wir nehmen jedoch an, dass für ein junges Paar oder eine Familie nur ein Mietpreis von 960 Euro für eine 3-Raum-Wohnung tragbar wäre. Bei Senioren, Paaren ohne Kinder und Alleinstehenden gehen wir von 840 Euro Miete aus. Daraus ergibt sich, dass die Miete einer 2-Raum-Wohnung um etwa 200 Euro und die einer 3-Raum-Wohnung um etwa 400 Euro gesenkt werden muss.

Um diese Differenz zu überbrücken, gibt es verschiedene Lösungsansätze, die im Folgenden nur skizziert werden. Detailliertere Ausführungen und zusätzliche Möglichkeiten werden im zweiten Teil der Studie behandelt, der auch einen erweiterten Betrachtungsrahmen für die generelle Körnung eines Wohnquartiers, flächeneffizientes Bauen und die Betrachtung der Nebenkosten umfasst.

Ein erster Lösungsbaustein ist das sogenannte suffiziente Bauen. Da die Baukosten wenig veränderbar sind, müssen wir umdenken. Sind die klassischen Wohnungsgrößen von 65 und 85 Quadratmetern veränderbar? Suffizientes Bauen bedeutet, die Wohnfläche zu reduzieren, um Kosten zu sparen, ohne dabei die Qualität zu minimieren. Diese Flächenverkleinerung wird durch die Auslagerung bestimmter Funktionen möglich. Bei der Entwicklung eines gesamten Quartiers haben wir die Chance, solche Maßnahmen umzusetzen und gleichzeitig das Gemeinschaftsgefühl zu stärken. Gemeinsame Arbeitsplätze, Lagerräume und zentrale Waschräume fördern den Austausch und ermöglichen eine effizientere Gestaltung der Wohnungsgrundrisse, da kein Raumbedarf für diese Funktionen mehr nötig ist. In diesem Fall ist es realistisch, eine 2-Raum-Wohnung auf 55 m² zu verkleinern, ohne Komfort einzubüßen. Bei einem Mietpreis von 16 Euro pro Quadratmeter würde diese Maßnahme bereits eine Kaltmiete von 880 Euro pro Monat ergeben und somit unter den angestrebten 900 Euro liegen. Eine 3-Raum-Wohnung könnte auf 75 m² reduziert werden, was bei einem Mietpreis von 16 Euro zu einer Kaltmiete von 1.200 Euro führen würde. Für diese Wohnung sind jedoch zusätzliche Maßnahmen erforderlich, wie Querfinanzierung und Fonds. Über den Verkauf von Bauland und neugeschaffenen Eigentumswohnungen im Quartier oder durch Kapital aus dem Ort, wie beispielsweise Immobilienfonds für Kühlungsborn, könnten die Wohnungen bezuschusst werden, um sie der gewünschten Zielgruppe zur Verfügung zu stellen.

In der nächsten Phase der Studie werden wir zwar konkrete Schritte und Modelle präsentieren, doch wir wissen, dass dies nur ein Teil der Lösung sein kann. Was wirklich zählt, ist die Bereitschaft aller in Kühlungsborn – von Unternehmern über Familien bis hin zu Seniorinnen und Senioren – ein gemeinsames Verständnis zu entwickeln und aktiv mitzuwirken. Ohne ein aufrichtiges Miteinander, bei dem alle Perspektiven respektiert und eingebracht werden, bleiben selbst die besten Pläne Stückwerk. Wenn wir uns nicht jetzt zusammenraufen und Kühlungsborn als eine Gemeinschaft betrachten, in der jede Stimme zählt, laufen wir Gefahr, die Zukunft zu verpassen. Dann könnten die Herausforderungen so groß werden, dass es irgendwann zu spät ist.

8. Noch eine persönliche Sache

Mein Name ist Anna und ich habe vor 1,5 Jahren meinen Bachelor of Science in Architektur abgeschlossen. Derzeit befinde ich mich im 3. Semester meines Masterstudiums. In den vergangenen Jahren habe ich mich intensiv mit der Entwicklung und Gestaltung urbaner Räume auseinandergesetzt – sowohl durch spezialisierte Seminare und Projekte als auch durch praxisnahe Entwürfe im Bereich der Stadtentwicklung. Bislang habe ich drei eigenständige Entwürfe erstellt, die sich auf Quartiersentwicklung und nachhaltige Stadtplanung fokussieren. In den bisherigen Jahren meines Studiums habe ich nicht nur umfassende theoretische Kenntnisse in Stadtsoziologie, Verkehr und Städtebau erworben, sondern auch praktische Erfahrungen gesammelt. In mehreren Schweizer Architekturbüros konnte ich aktiv an der Entwicklung und Umsetzung von Projekten mitwirken, was mir wertvolle Einblicke in die Praxis der Stadtplanung und -entwicklung verschafft hat.

Ich bin in Kühlungsborn aufgewachsen, wo ich sowohl den Kindergarten als auch die Schule besucht habe. Nach dem Abitur bin ich zum Studium nach Weimar gezogen, nicht zuletzt, weil es in meiner Heimat wenig kreative Angebote gibt. In Weimar habe ich festgestellt, dass viele meiner Freunde eine starke Heimatverbundenheit zu den Orten haben, aus denen sie stammen – sei es zu einer Großstadt wie Berlin oder einem kleinen Dorf in Bayern.

Meine Heimat ist geprägt vom Tourismus. Viele meiner Kommilitonen kennen Kühlungsborn, weil sie dort Urlaub machen oder Ferienhäuser besitzen. Aber was bedeutet Kühlungsborn eigentlich für mich? Im Grunde dasselbe. Meine Heimatstadt scheint sich vor allem um die Bedürfnisse der Touristen und der wohlhabenden Senioren zu drehen: Es gibt Strandkinos, teure Restaurants und Hotels. Altersgerechte Wohnheime und Betreutes Wohnen entstehen, und Eigenheime werden zu Preisen angeboten, die für mich unerreichbar sind.

Was tut Kühlungsborn für Menschen wie mich – junge Erwachsene, die hier aufgewachsen sind? Ehrlich gesagt, ich weiß es nicht. Freunde sagen oft: „Wie schön, du wohnst direkt am Meer.“ Und das ist auch schön; die Frische der Meeresluft, das angenehme Klima und die ruhige Atmosphäre sind für mich von unschätzbarem Wert, aber Heimatverbundenheit, ist das nicht mehr?

Vielleicht liegt der Grund für die fehlende Tiefe dieser Verbundenheit darin, dass ich nicht sehe, wie ich in dieser Umgebung langfristig eine Zukunft aufbauen könnte. Es fühlt sich an, als würde meine Heimat sich hauptsächlich an den Bedürfnissen der Touristen und der älteren Generation orientieren, während die junge Generation kaum Berücksichtigung findet. Dadurch entferne ich mich innerlich immer weiter von dem Ort, an dem ich aufgewachsen bin.

Heimatverbundenheit entsteht dort, wo Menschen die Möglichkeit haben, Wurzeln zu schlagen, sich zu engagieren und eine Perspektive für sich selbst und ihre Familien zu sehen. Eine Stadt muss den Menschen einen Platz bieten, an dem sie sich gehört und wertgeschätzt fühlen. Die Bewohner*innen müssen die Möglichkeit haben, sich aktiv in Projekte und Entwicklungen einzubringen und ihre Stadt mitzugestalten, denn es ist ihre Heimat.

Deshalb freue ich mich umso mehr, dass ich durch dieses Projekt die Chance habe, mich mit meinen Ideen und meinem Wissen einzubringen, um einen positiven Beitrag zur Entwicklung von Kühlungsborn zu leisten. Es ist mir ein Anliegen, mitzugestalten, damit auch für zukünftige Generationen ein Ort entsteht, der nicht nur schön zum Besuchen ist, sondern auch eine Heimat bietet, in der man gerne bleibt.

9. Quellenverzeichnis

Statistisches Bundesamt

https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/_inhalt.html

Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung

<https://www.bib.bund.de/DE/Forschung/Alterung/Alterung-Mortalitaet-Bevoelkerungsdynamik.html>

Deutschland Funk

<https://www.deutschlandfunk.de/reform-der-altersvorsorge-rente-deutschland-100.html>

OECD

https://www.oecd.org/de/publications/oecd-wirtschaftsberichte-deutschland-2023_80df9211-de/full-report/component-2.html#introduction-d5e43

Volksbank Raiffeisenbank

<https://immobilien.vr.de/immobilien/baufinanzierung/baufinanzierungsthemen/kosten-hausbau.html>

Baugorilla

<https://baugorilla.com/was-kostet-ein-hausbau>

Statista

<https://de.statista.com/themen/172/senioren/#topicOverview>

32

Länderdaten

<https://www.laenderdaten.info/durchschnittsalter.php>

Rathaus Rostock

https://rathaus.rostock.de/de/rathaus/rostock_in_zahlen/ausgewaehlte_eckdaten/bauen_wohnen/wohnungsbestand/276743

Mietspiegel Kühlungsborn

<https://www.wohnungsboerse.net/mietspiegel-Kuehlungsborn/3648>

Mietspiegel Bad Doberan

<https://www.wohnungsboerse.net/mietspiegel-Bad-Doberan/3625>

Wohnsituation Binz

https://stadistik.de/stadt/binz-13073011/#Wohnsituation_in_Binz

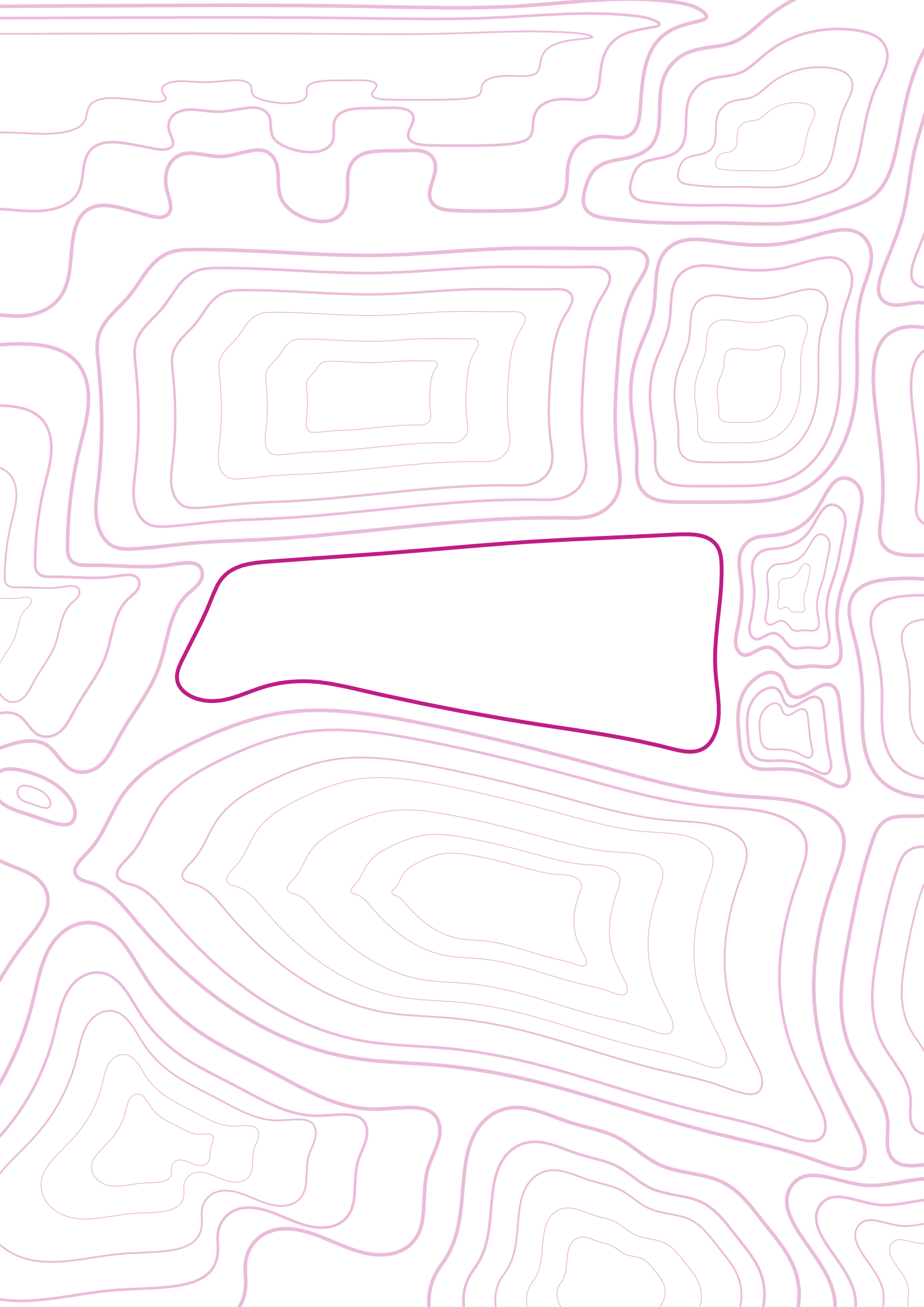
SATZUNG DER STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 33 für das Wohngebiet „Achterstieg II“

Hamburger Abendblatt

<https://www.abendblatt.de/ratgeber/article231448587/Depressionen-Baeumen-helfen-Studie.html>

Zum Steingauquartier in Kirchheim

„Mein Eigenheim“ Ausgabe 03/2024





HOW TO: STADTENTWICKLUNG

eine Studie für die Zukunft des Wohnens in Kühlungsborn

Teil 2



Bearbeiterin:
Anna-Luise Kupski (BSc)

im Auftrag der:

Kudder & Heim
Wir entwerfen Wohnraum

Kudder & Heim
Planungsgruppe GmbH
Zur Steinbeck 33
18225 Kühlungsborn

stefan.kupski@kudderundheim.de
www.kudderundheim.de

Inhaltsverzeichnis

Ausgangslage

1. Derzeitige Mietstruktur
 - 1.1 Faktoren die die Miete bestimmen
 - 1.2 Kostenstruktur im Beispiel

Rahmen

2. Praktischer Kontext
 - 2.1 Aktuelle städtebauliche Anforderungen
 - 2.2 Konzeptquartier 391

Lösungen

3. Suffizientes Bauen
 - 3.1 Definition und Prinzipien
 - 3.2 Beispielrechnung
4. Finanzierungskonzept: Querfinanzierung
 - 4.1 Definition und Funktionsweise
 - 4.2 Beispiele
5. Einheimischenförderung
 - 5.1 Definition und Funktionsweise
 - 5.2 Beispiel Garmisch-Partenkirchen
 - 5.3 Anwendung in Kühlungsborn
6. Quellen & fachlicher Hintergrund
7. Begriffserklärung

Einleitung

Im ersten Teil der Studie („How to Stadtentwicklung – Teil 1“) haben wir die Ausgangslage für Kühlungsborn beschrieben: **eine alternde Bevölkerung, Abwanderung junger Menschen, steigende Mietpreise und ein Mangel an bedarfsgerechtem Wohnraum**. Die Analyse hat gezeigt, wie dringend neue Konzepte benötigt werden, um Fachkräfte und junge Familien vor Ort zu halten.

In diesem zweiten Teil knüpfen wir daran an und betrachten die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Aufgrund gestiegener Baukosten, hoher Zinsen und immer komplexerer Anforderungen an den Wohnungsbau liegen die Herstellungskosten für Neubauten heute auf einem Niveau, das **realistische Mieten von über 16 Euro pro Quadratmeter** zur Folge hat (siehe 1.2 Kostenstruktur im Beispiel). Diese 16 € beziehen sich allein auf die Kaltmiete – für viele Haushalte in Kühlungsborn ist das nicht bezahlbar. Hinzu kommen gestiegene Nebenkosten, die mittlerweile oft als „zweite Miete“ bezeichnet werden und die finanzielle Belastung weiter verschärfen.

Wir nehmen an, dass die **Grenze** dessen, was vor Ort leistbar ist, **bei 10 bis 12 Euro pro Quadratmeter** liegt. Daraus ergibt sich eine **Finanzierungslücke von 4 bis 6 Euro pro Quadratmeter** – Monat für Monat, über die gesamte Nutzungsdauer hinweg.

Anhand des Projekts Quartier 391 untersuchen wir, wie sich diese Lücke schließen lässt. Ziel ist es, bedarfsgerechten Wohnraum zu schaffen – trotz hoher Baukosten und ohne Abstriche bei Qualität oder Nachhaltigkeit. Unser Ansatz basiert auf vier ineinandergreifenden Strategien: **suffizientes Bauen, effiziente Grundstücksnutzung, bautechnische Optimierungen und eine gezielte Querfinanzierung innerhalb des Quartiers**.

Doch selbst wenn alle diese Maßnahmen greifen, bleiben Grenzen: Mietpreise lassen sich nur begrenzt regulieren, die Vergabe von Eigentum ist auf dem freien Markt kaum steuerbar, und öffentliche Zuschüsse sind nicht planbar.

Deshalb braucht es zusätzliche Bausteine. Wie all diese Elemente im Quartier 391 konkret zusammenspielen, zeigt diese Studie.

1. Derzeitige Mietstruktur

Die folgende Übersicht zeigt, welche Kostenbestandteile bei der Projektentwicklung besonders ins Gewicht fallen – und warum bezahlbarer Wohnraum unter aktuellen Rahmenbedingungen kaum noch wirtschaftlich darstellbar ist.

1.1 Faktoren, die die Miete beeinflussen

Baukosten 50-70%

Der mit Abstand größte Anteil entfällt auf die Baukosten. Dazu zählen Rohbau, Innenausbau, Außenanlagen sowie Bauversicherungen und Finanzierungskosten während der Bauzeit. Auch Notarkosten und Grundbuchgebühren sind Teil dieser Kategorie.

Grundstückskosten 10-20%

Obwohl in der öffentlichen Wahrnehmung oft überbetont, machen die Grundstückskosten meist nur einen kleineren Teil aus. Viel entscheidender sind die Baukosten, die einen erheblichen Einfluss auf die Mietpreise und die Wirtschaftlichkeit des Projekts haben.

Planungskosten ca. 10%-15%

Hierunter fallen Architektenhonorare, Fachplanungen, Projektsteuerung und alle notwendigen Genehmigungsprozesse. Auch wenn diese Kosten selten im Fokus stehen, sind sie für Qualität, Prozesssicherheit und rechtliche Absicherung zentral – und damit auch nicht beliebig kürzbar.

Energieeffizienzanforderungen

Die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) erhöhen die Baukosten – etwa durch stärkere Dämmung, komplexere Haustechnik und den verpflichtenden Einsatz erneuerbarer Energien. Gleichzeitig senken diese Maßnahmen jedoch die späteren Betriebskosten und leisten einen Beitrag zur langfristigen Wirtschaftlichkeit.

Nachhaltige Materialien

Nachhaltige Baustoffe erhöhen zwar die Baukosten, sorgen aber langfristig für Wertsteigerung, geringere Betriebskosten und gesundes Wohnen.

Marktnachfrage

Die allgemeine Nachfrage nach neuem Wohnraum, die durch wirtschaftliche Faktoren, demografische Entwicklungen und lokale Attraktivität geprägt ist.

Barrierearmes Bauen

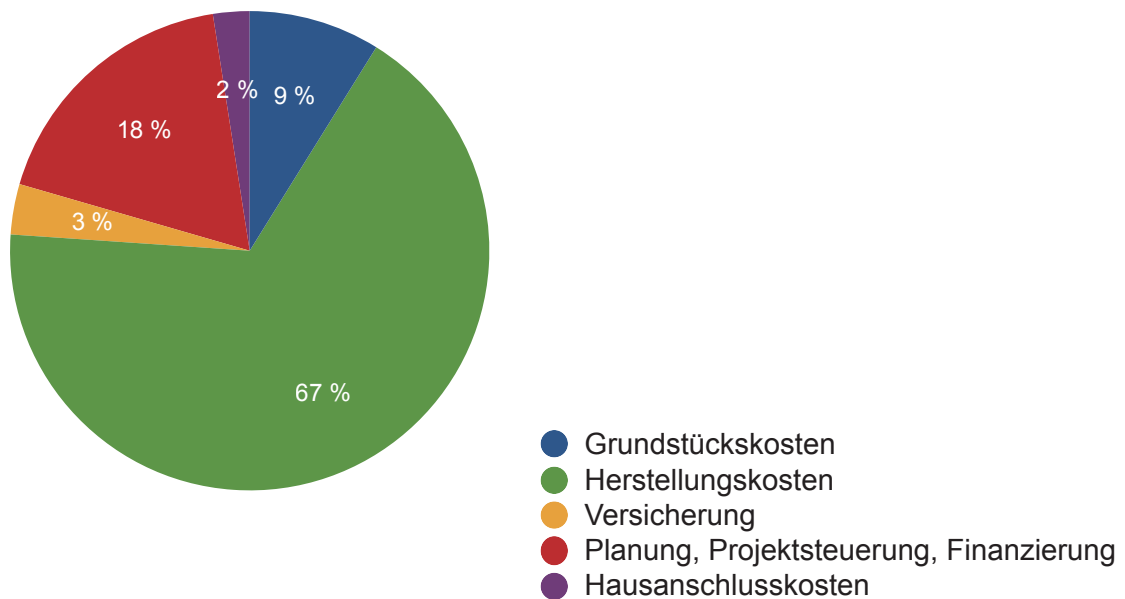
Barrierearmes Bauen wird im Zuge des demografischen Wandels immer wichtiger. Es macht Gebäude resilient, da sie langfristig nutzbar bleiben und auch im Alter attraktiv sind. Allerdings führt die Umsetzung barrierearmer Standards zu höheren Baukosten und einem erhöhten Platzbedarf.

Zudem treiben Aspekte wie die **wachsende Bevölkerung**, ein **knappes Angebot an Wohnraum** und **hohe Zinsen** die Mietpreise weiter in die Höhe.

1.2 Kostenstruktur im Beispiel

Die folgende Beispielrechnung basiert auf einem aktuellen Projekt der Kudder&Heim mit einer 155 m² großen Reihenhaushaus auf einem 200 m² Grundstück. Sie zeigt, wie sich die Miete von 16,50 Euro pro Quadratmeter aus den Einzelposten zusammensetzt:

Kategorie	Summe in €	Anteil in %	Miete in €/m²
Grundstückskosten	54.672,00	8,8	1,49
Herstellungskosten	414.837,70	67,2	11,09
Hausanschlusskosten	15.206,30	2,5	0,41
Versicherung	21.000,00	3,4	0,56
Planung, Projektsteuerung, Finanzierung	111.396,00	18,0	2,98
Gesamtkosten	617.112,00	100,0	16,50



Diese Zusammensetzung macht deutlich, dass einzelne Kostenpositionen – etwa Grundstück oder Planung – vergleichsweise gering ins Gewicht fallen. Der entscheidende Hebel liegt bei der Bauweise selbst.

2. Praktischer Kontext

Um reale Lösungsansätze erstellen zu können, braucht es konkrete Projekte. Diese Studie basiert auf dem Quartier 391, das konkrete Lösungsansätze für bedarfsgerechten und nachhaltigen Wohnraum bietet.

2.1 Aktuelle städtebauliche Anforderungen

Wohnquartiere müssen heute mehr leisten: Sie sollen klimagerecht, energieeffizient, ressourcenschonend und sozial durchmischt sein. Die Anforderungen reichen dabei weit über technische Standards hinaus – sie betreffen Grundprinzipien wie Suffizienz, Zirkularität, Barrierefreiheit, Reversibilität und soziale Resilienz. Quartiere müssen wandelbar und langlebig sein – nicht nur ökologisch, sondern auch gesellschaftlich.

Gefordert sind Bautypen, die nicht mehr Fläche beanspruchen als nötig, sich an veränderte Lebensrealitäten anpassen lassen und im rückbaubar oder weiterverwendbar sind. Materialien sollen kreislauffähig sein, Bauweisen ressourcenschonend, Betriebskosten langfristig tragbar. Gleichzeitig sind durchdachte Raum- und Grundrissplanungen erforderlich, die auch unter sich wandelnden sozialen Bedingungen funktionieren – für ältere Menschen, für Familien, für Alleinlebende. Auch die städtebauliche Ebene steht unter Druck: Infrastruktur muss mitgedacht, Mobilität neu organisiert, Freiräume zugänglich und multifunktional gestaltet werden. Gleichzeitig steigt der Druck auf Kommunen, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen – unter Einhaltung aller genannten Kriterien.

Kurz gesagt: Stadtentwicklung ist heute nicht mehr nur eine Frage der Dichte oder Gestaltung, sondern eine komplexe Aufgabe mit vielen Zielkonflikten. Die Anforderungen widersprechen sich teilweise – was es umso wichtiger macht, sie in einem Quartier ganzheitlich zu betrachten.

2.2 Konzeptquartier 391

Das Grundstück für das Quartier 391 liegt am westlichen Ortseingang von Kühlungsborn und ist aufgrund seiner Lage ein städtebaulich relevanter Standort. Es ist direkt an die bestehende Ortsstruktur angebunden, profitiert von der Nähe zu Infrastrukturen und bietet die Möglichkeit, Wohnen, Versorgung und Mobilität in einem zukunftsorientierten Quartierskonzept zusammenzuführen.

Geplant ist eine kompakte, sozial durchmischte Quartiersstruktur mit unterschiedlichen Wohnformen – darunter geförderte Mietwohnungen, Reihen- und Kettenhäuser, Eigentumswohnungen sowie temporäres Wohnen für Saisonarbeitskräfte. Ergänzt wird das Quartier durch ein Ärztehaus, ein Hostel, ein Parkhaus, Flächen für Co-Working und Start-Ups sowie kleinteiligen Einzelhandel (z. B. Bäcker, Biomarkt, Fahrradverleih).

Auch ein zentraler Marktplatz, Spielplätze, öffentliche Grünflächen und autofreie Erschließungen sind Teil des Konzepts.

Die Struktur ist so angelegt, dass Synergien zwischen Wohnen, Arbeiten, Freizeit und Mobilität entstehen – bei gleichzeitig effizienter Flächennutzung. Die verschiedenen Bausteine sollen sich gegenseitig stützen und über Querfinanzierungen auch bezahlbare Wohnangebote ermöglichen.

Quartier 391 ist nicht nur ein Wohnprojekt – es ist ein städtebauliches Werkzeug, mit dem die Stadt Kühlungsborn aktiv auf dem Wohnungsmarkt agiert, ohne selbst als Bauträger aufzutreten. Die Umsetzung erfolgt durch private Investoren, die Planungshoheit bleibt bei der Stadt.

Über die Kombination aus Bebauungsplan, städtebaulichem Vertrag, optionaler Gestaltungssatzung und Vertrauen, können alle wesentlichen Qualitäten des Quartiers rechtsverbindlich gesichert werden – von der Nutzungsmischung bis hin zu erneuerbaren Energien. Die folgende Übersicht zeigt, welche Elemente mit welchen Instrumenten steuerbar sind:

Instrument	Was kann geregelt werden?	Beispiele
Bebauungsplan (B-Plan)	<p>Art und Maß der baulichen Nutzung (Gebäudehöhen, Baugrenzen, Dachformen)</p> <p>Flächen für Verkehr, grün, Stellplätze</p> <p>Pflicht zur Nutzung erneuerbarer Energien</p>	Verpflichtende PV-Anlagen, durchgrünte Freiräume, klare Nutzungsverteilung
Städtebaulicher Vertrag	<p>Verbindliche Umsetzung öffentlicher Belange</p> <p>Übernahme von Infrastrukturkosten</p> <p>Bindung an bestimmte Nutzungen oder Bauabschnitte</p> <p>Vereinbarung zur Sozialquote</p>	Einheimischenmodell, Ärztehaus, Sozialwohnanteil
Gestaltungssatzung (optional)	<p>Materialien, Farben, Fassadenstruktur, Dachformen, Einfriedungen</p> <p>Ggf. Solarpflicht</p>	Einheitliche Gestaltung öffentlicher Räume oder Gebäude im Quartier
Bauordnungsrecht (übergeordnet)	Abstandsflächen, Stellplätze, Barrierefreiheit, Energieeffizienz	Gilt immer ergänzend – z.B. Nachhaltigkeit und Barrierefreiheit

Alle genannten Instrumente basieren auf den Regelungen des Baugesetzbuches (BauGB) – insbesondere § 9 (Bebauungsplan), § 11 (städtebaulicher Vertrag) und § 1 Abs. 6 (Grundsätze der Bauleitplanung).

Die klare Regelung dieser Elemente schafft Verlässlichkeit – sowohl für die Stadt als auch für die zukünftigen Nutzer:innen. Gleichzeitig bedeutet die Zusammenarbeit mit privaten Investoren keine finanzielle Belastung für die Stadt. Diese Form der kooperativen Entwicklung bietet die Möglichkeit, zügig und effizient auf lokale Bedarfe zu reagieren.

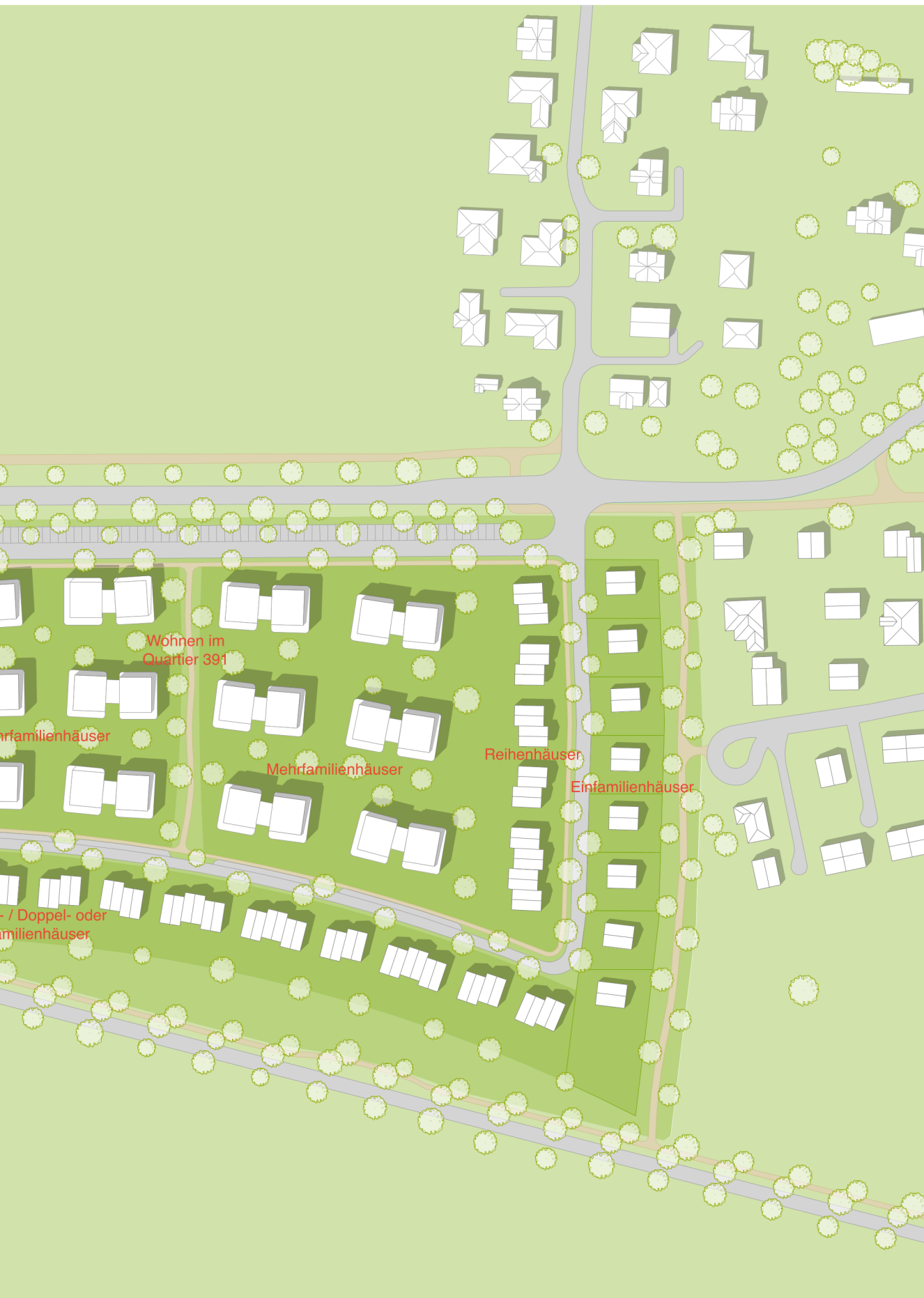
Die wirtschaftlichen und sozialen Effekte – etwa für Familien, Rückkehrer:innen oder die Altersstruktur – sind im begleitenden Beiblatt „Grundlagen des Konzepts“ (Kap. 4.1) ausführlich dargestellt.

Ein Projekt dieser Größenordnung kann nicht nur Infrastruktur und Versorgung stärken, sondern auch das Miteinander in der Stadtgesellschaft.

Kühlungsborner*innen tragen aktiv zur Entwicklung bei – etwa durch langfristige Wohnbindung im Quartier, durch ehrenamtliches Engagement, durch lokale Arbeits- oder Geschäftsbeziehungen.

So entsteht kein isoliertes Bauprojekt, sondern ein sozial verankerter Ort. Das fördert Gemeinschaft, stärkt das Vertrauen in kommunale Prozesse – und schafft lokale Identifikation.





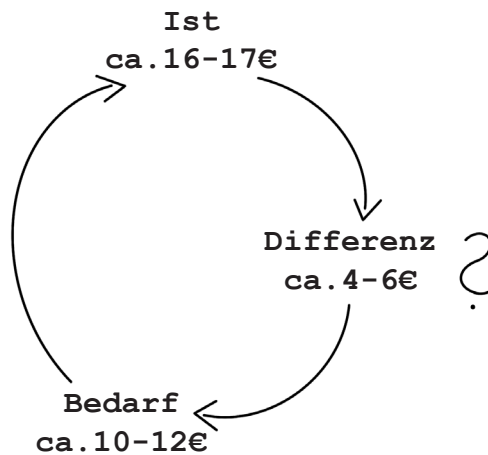
Lageplane Quartier 391



3. Potenzielle Einsparungsmöglichkeiten

Aufgrund der dargestellten Mietkostendifferenzen und der damit verbundenen finanziellen Herausforderungen ist es unerlässlich, alternative Ansätze zu evaluieren, die eine nachhaltige Reduzierung der Bau- und Mietkosten ermöglichen.

Aktuelle Herstellungskosten können nicht mit 10 oder 12 Euro Miete gedeckt werden. Wie lässt sich diese Differenz von ca. 4 - 6 Euro pro Quadratmeter überwinden, wenn Zuschüsse allein nicht ausreichen? Es wird notwendig sein, andere Ansätze zur Kostensenkung zu finden.



3.1 Bautechnische Maßnahmen

Bautechnische Maßnahmen zielen darauf ab, den Aufwand in Planung, Materialeinsatz und Ausführung so zu reduzieren, dass Baukosten spürbar sinken – ohne die funktionale und gestalterische Qualität zu gefährden. Durch einfache, standardisierte Konstruktionen, regionale Produktion und klar strukturierte Abläufe lassen sich Einsparpotenziale heben, die besonders im Wohnungsbau relevant sind.

Im Quartier 391 sollen diese Prinzipien durch klare Rastermaße, reduzierte Details und wiederkehrende Bauelemente umgesetzt werden. Dadurch werden Baugeschwindigkeit und Planungssicherheit erhöht. Serielles Bauen ermöglicht wiederholbare Lösungen mit kalkulierbarem Aufwand – insbesondere die Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser greifen auf identische Elemente zurück.

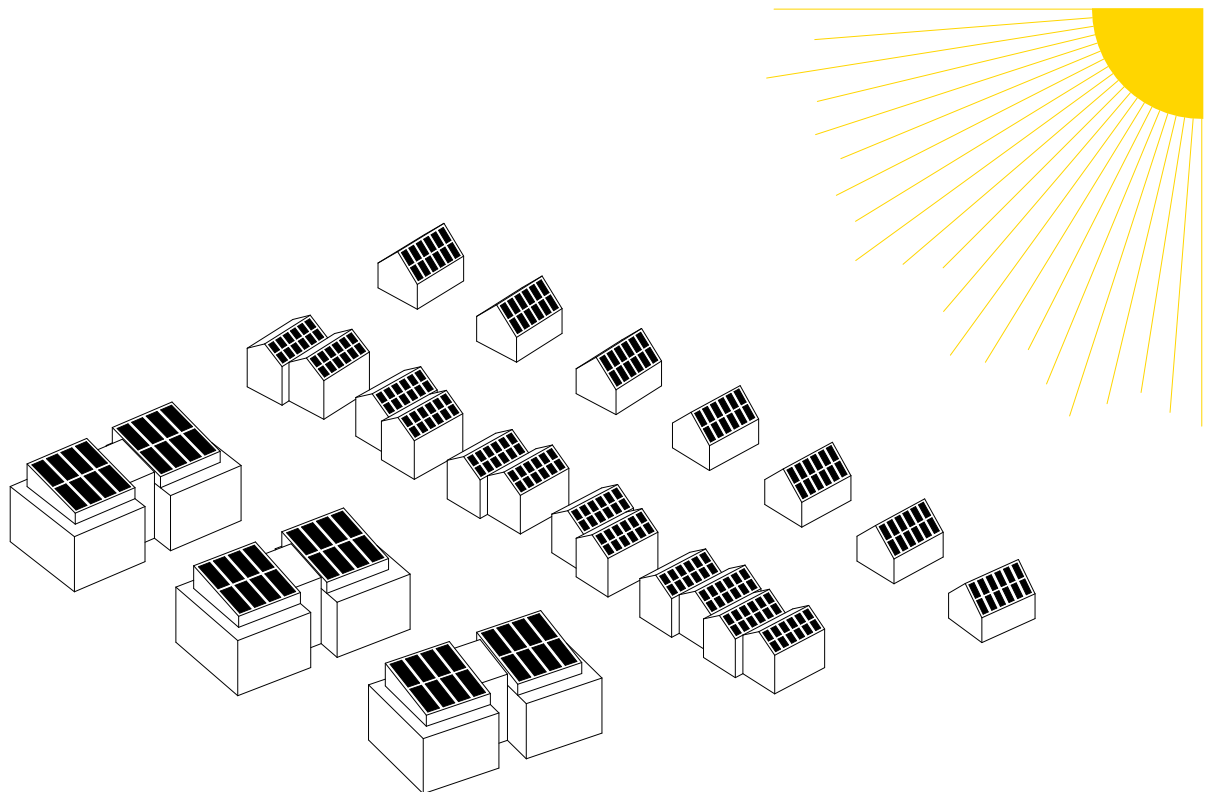
Als Bauweisen kommen insbesondere Holzständerkonstruktionen oder modulare Systeme in Frage. Sie bieten kurze Bauzeiten, hohe Kostensicherheit und gute Anpassungsfähigkeit. Gleichzeitig tragen sie zur Ressourcenschonung bei und stärken die regionale Wertschöpfung.

Eine ganzheitliche Planung bezieht nicht nur Baukosten, sondern auch die späteren Betriebskosten mit ein.

Konstruktion und Haustechnik sollen möglichst simpel, langlebig und wartungsarm sein – gleichzeitig müssen auch laufende Ausgaben wie Stromkosten berücksichtigt werden, wenn Wohnraum dauerhaft bezahlbar bleiben soll.

Im Quartier 391 werden die Gebäude daher so geplant und ausgerichtet, dass geeignete Flächen für Photovoltaik-Anlagen entstehen. Die Mehrfamilienhäuser erhalten Pultdächer, die Reihenhäuser – wo es ohne zusätzlichen Infrastrukturaufwand möglich ist – Satteldächer mit Süd-Ausrichtung.

Durch diese Maßnahmen lassen sich nicht nur langfristig Nebenkosten senken, sondern auch Fördermöglichkeiten für Mieterstrommodelle nutzen (z. B. gemäß EEG), um den Bewohner:innen günstigeren Strom anzubieten. Gleichzeitig wird die Versorgungssicherheit erhöht und die Abhängigkeit von steigenden Energiepreisen reduziert.



Ausstattung Solarpaneele Quartier 391

Diese Reduktion ist keine Einschränkung, sondern ein Mehrwert fürs Quartier. Denn was eingespart wird, wird sozial kompensiert: durch gemeinschaftlich organisierte Räume und Angebote, die nicht nur Funktionen übernehmen, sondern auch Zusammenhalt fördern.

Dazu gehören Co-Working-Bereiche, ein Waschsalon, gemeinschaftlich genutztes Grün, Cafés und Treffpunkte. Das Quartier denkt Suffizienz nicht als Verzicht, sondern als Chance – für niedrigere Kosten und ein sozialeres Miteinander.

Weitere Ansätze sind:

Flächeneffizienz

Wohnräume sind so gestaltet, dass jeder Quadratmeter sinnvoll genutzt wird. Überdimensionierte Flure oder unnötig große Räume werden vermieden, die Wohnungsgrößen bewusst kompakt gehalten. So lassen sich Ressourcen- und Energieverbrauch minimieren.

Minimierung technischer Ausstattung

Komplexe Haustechnik wie Klimaanlage oder aufwendige Lüftungssysteme werden weitgehend vermieden. Stattdessen setzt man auf natürliche Lüftung, gute Bauphysik und einfache Heizsysteme mit niedrigen Folgekosten.

Ressourcenschonende Bauweise

Verwendet werden möglichst ökologische und ökonomisch tragfähige Materialien – etwa Holz oder recycelte Baustoffe. Das reduziert den CO₂-Fußabdruck und erhöht die spätere Anpassungsfähigkeit der Gebäude.

3.4 Querfinanzierung und sozialer Wohnungsmix

Die Querfinanzierung liefert einen wesentlichen Baustein, um die finanzielle Belastung beim Bau bezahlbarer Wohnungen zu verringern. Durch gezielte wirtschaftliche Strategien können unterschiedliche Projekte innerhalb eines Quartiers so miteinander verknüpft werden, dass Einnahmen aus höherpreisigen Segmenten die Kosten günstiger Einheiten mittragen. So entstehen realisierbare Modelle für sozial durchmischte Quartiere – ohne dass die gesamte Last bei der öffentlichen Hand liegt.

3.4.1 Definition und Funktionsweise

Querfinanzierung bedeutet, dass Erlöse aus wirtschaftlich stärkeren Teilprojekten – etwa Eigentumswohnungen oder Gewerbeflächen – genutzt werden, um bezahlbaren Wohnraum zu ermöglichen. Im Kontext von Kühlungsborn wird dieses Modell besonders relevant, da nicht nur die Wohnkosten gesenkt, sondern auch die lokale Wirtschaft gestärkt werden kann.

Durch die Zusammenarbeit mit regionalen Handwerksbetrieben, Dienstleistern und Unternehmer*innen bleibt ein Großteil der Wertschöpfung in der Region. So entstehen nicht nur Wohnungen, sondern auch Arbeitsplätze und wirtschaftliche Stabilität vor Ort.

Private Investoren spielen dabei eine zentrale Rolle. Ohne ihre finanzielle Beteiligung lassen sich größere Wohnungsprojekte kaum realisieren. Durch die Verknüpfung öffentlicher und privater Mittel kann die Querfinanzierung gelingen – ohne dass die Kommune selbst bauen oder langfristige Risiken tragen muss.

Auch auf bundespolitischer Ebene wird dieser Weg gestützt: Das „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“, eine Allianz von Bund, Ländern, Kommunen und Bauwirtschaft, formuliert das Ziel von 400.000 neuen Wohnungen jährlich – davon 100.000 als Sozialwohnungen. Diese Quote von 25 % macht deutlich: Nicht jede Wohnung muss öffentlich gefördert sein, um Teil einer gerechten Wohnraumstrategie zu sein. Vielmehr setzt die Bundesregierung bewusst auf einen Wohnungsmix, um soziale Resilienz und finanzielle Tragfähigkeit in Quartieren gleichermaßen zu stärken.

3.4.2 Anwendungsbeispiele

Luxuswohnungen finanzieren günstigen Wohnraum

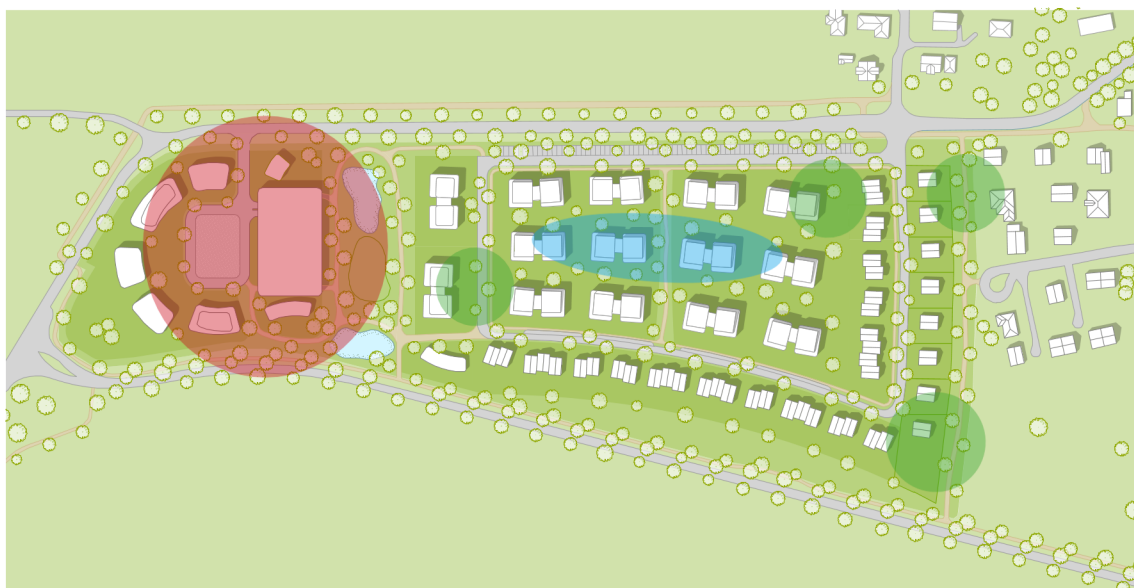
Im Quartier 391 wird ein Teil des Grundstücks für hochwertige Eigentumswohnungen mit besonderen Lagen oder Ausstattungen genutzt. Die Erlöse aus diesen Verkäufen oder Vermietungen fließen direkt in den Bau günstigerer Mietwohnungen, die sich gezielt an einkommensschwächere Zielgruppen richten – etwa junge Familien oder ältere Menschen. So kann ein breites Spektrum an Bewohner*innen erreicht werden, ohne auf externe Zuschüsse angewiesen zu sein.

Gewerbeflächen unterstützen den Wohnbau

Ein weiteres Modell sieht die Vermietung von Gewerbeflächen innerhalb des Quartiers vor – z. B. für Cafés, kleine Läden oder Dienstleister. Die Einnahmen aus diesen Nutzungen tragen zur Finanzierung der Wohnprojekte bei und sorgen gleichzeitig für eine belebte Quartiersstruktur mit kurzen Wegen und urbanem Charakter.

Verkauf von Bauland zur Quersubventionierung

Auch der Verkauf einzelner Bauflächen an private Projektentwickler kann zur Querfinanzierung beitragen: Der Grundstückserlös fließt in städtisch gesteuerte Projekte für bezahlbaren Wohnraum. So entsteht Investitionsspielraum, ohne dass die Kommune selbst als Bauherr auftreten muss.



5. Einheimischenförderung

Selbst wenn alle zuvor genannten Maßnahmen umgesetzt werden – also bauliche Optimierung, suffizientes Wohnen und Querfinanzierung – bleiben zentrale Herausforderungen bestehen: steigende Baukosten, begrenzter Wohnraum und die Verdrängung einheimischer Haushalte sind Entwicklungen, die sich nicht allein über technische oder wirtschaftliche Mittel lösen lassen. Gerade in touristisch geprägten Orten wie Kühlungsborn führt die wachsende Nachfrage oft dazu, dass Einheimische, Fachkräfte oder junge Familien kaum noch Zugang zu Eigentum oder bezahlbaren Mietwohnungen finden.

Das sogenannte Einheimischenmodell ist ein wohnungspolitisches Instrument, das diese Problematik gezielt adressiert – in enger Zusammenarbeit zwischen Kommune und Investoren. Es ermöglicht der Stadt, trotz privater Projektentwicklung steuernd auf die Vergabe von Wohneigentum einzuwirken und die soziale Bindung an den Ort zu stärken. Rechtlich basiert das Modell auf § 1 Abs. 2 Nr. 2 BauGB, wonach städtebauliche Ziele auch durch die „Schaffung und Sicherung sozial stabiler Bewohnerstrukturen“ erreicht werden können.

Die praktische Umsetzung erfolgt in der Regel über städtebauliche Verträge, die zwischen Kommune und Investoren geschlossen werden, sowie ergänzend über Festsetzungen im Bebauungsplan. Dabei ist die Kommune nicht selbst Grundstückseigentümer, hat jedoch Einfluss auf die Käuferstruktur.

5.1 Bestandteile des Modells

Das Modell basiert auf einem städtebaulichen Vertrag, in dem die Kommune die Regeln festlegt. Dort wird zwischen Kommune und Investor vereinbart, dass ein definierter Anteil der entstehenden Wohneinheiten nicht am freien Markt, sondern an förderfähige Käufer*innen vergeben wird.

Kern des Verfahrens ist ein Punktesystem, das die sozialen und lokalen Bindungen der Bewerber*innen berücksichtigt. Die Kriterien hierfür können individuell von der Kommune selbst aufgestellt werden. Typische Bewertungskriterien sind:

Kriterium	Punkte
Hauptwohnsitz in der Stadt (+ 5 Jahre)	10
Berufstätigkeit vor Ort	8
Kinder im Haushalt	6
Rückkehrer mit familiärem Bezug	4
Pflegeverantwortung	5
Einkommen unter Median	6

Ab 20 Punkten ist eine Förderung möglich.

5.2 Einheimischenförderung - Das „Kühlungsborner-Modell“

Im Quartier 391 wird ein Einheimischenmodell umgesetzt, das gezielt auf die spezifischen Bedingungen und Herausforderungen Kühlungsborns zugeschnitten ist – das „Kühlungsborner Modell“. Es bildet einen zentralen Bestandteil der sozialen Steuerung im neuen Quartier und soll sicherstellen, dass Menschen mit lokaler Bindung nicht vom Markt verdrängt werden.

Die Umsetzung erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag zwischen Stadt und Investor. Das genaue Kontingent muss demnach in Zusammenarbeit mit der Stadt bestimmt werden. Wir nehmen vorerst etwa 20 % der insgesamt ca. 212 Wohneinheiten an, also etwa 42 Wohnungen, die im Rahmen des Kühlungsborner Modells angeboten werden. Diese Wohnungen sind nicht öffentlich gefördert, werden aber zu moderaten Preisen vergeben. Zusätzlich kann die Stadt über Eigentumsförderung, zinsgünstige Darlehen oder Zuschüsse den Erwerb weiter erleichtern und so gezielt Einheimische beim Eigentumserwerb unterstützen.

Die Umsetzung erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag zwischen Stadt und Investor. Das genaue Kontingent muss demnach in Zusammenarbeit mit der Stadt bestimmt werden. Wir nehmen vorerst etwa 20 % der insgesamt ca. 212 Wohneinheiten an, also etwa 42 Wohnungen, die im Rahmen des Kühlungsborner Modells angeboten werden. Diese Wohnungen sind nicht öffentlich gefördert, werden aber zu moderaten Preisen vergeben.

Gemeinsam legen die Stadt und der Investor ein transparentes Punktesystem fest. Wer z. B. bereits seit mehreren Jahren in Kühlungsborn lebt, hier arbeitet, Kinder betreut oder pflegt, erhält Vorrang. Auch junge Familien, Rückkehrer*innen und Fachkräfte mit Wohnortwechsel werden berücksichtigt. Das Punktesystem sollte dabei gezielt auf die Herausforderungen reagieren, die im Rahmen der ISEK-Studie benannt wurden – etwa den demografischen Wandel, die Abwanderung junger Menschen oder den Mangel an Fachkräften – und diesen Entwicklungen aktiv entgegenwirken.

Es folgt eine beispielhafte Modellrechnung für eine Eigentumswohnung im „Kühlungsborner Modell“ mit einer Wohnfläche von ca. 85 m². Die Angaben beruhen auf aktuellen Schätzungen zu Bau- und Finanzierungskosten (Stand: August 2025) und dienen der Veranschaulichung. Die tatsächlichen Preise und Konditionen können je nach Marktentwicklung, Ausstattung und Fördermodalitäten abweichen.

Maßnahme	Inhalt
Kaufpreis Eigentumswohnung	320.000,00 €
Eigenkapital	30.000,00 €
Bankdarlehen	210.000,00 €
Kommunales Darlehen (zinslos, 15 Jahre gebunden)	80.000,00 €
Ergebnis	Eigentum wird ohne volle Eigenkapitalquote ermöglicht, niedrige Belastung, langfristige Bindung ans Quartier

In dieser Tabelle werden noch einmal alle Modell-Bausteine und deren Wirkung aufgelistet:

Baustein	Wirkung
Kontingentierung	Reserviert Wohnungen für Einheimische – Schutz vor Verdrängung
Punktesystem	Vergabe nach klaren Kriterien – Fairness & Transparenz
Preisgestaltung	Moderate Preise – Zugang auch für mittlere Einkommen
Städtebaulicher Vertrag	Rechtliche Absicherung & Steuerung durch die Kommune
Förderinstrumente	Zuschüsse oder zinsgünstige Darlehen – erleichtern Eigentumserwerb
Soziale Durchmischung	Unterschiedliche Einkommensgruppen – stabile Nachbarschaften und Zusammenhalt

5.3 Beispiel Garmisch-Partenkirchen

Ein prominentes Beispiel ist unsere ehemalige Partnerstadt Garmisch-Partenkirchen. Dort wird seit Jahren ein kommunales Konzept zur Wohnraumvergabe angewendet, das den Erwerb von Baugrundstücken oder Wohnungen an klare, transparente Kriterien knüpft. Auch hier erfolgt die Auswahl über ein Punktesystem, das etwa Berufstätigkeit vor Ort, Kinder im Haushalt oder einen langjährigen Hauptwohnsitz berücksichtigt.

Das Modell ist nicht nur rechtlich tragfähig – es ist auch notwendig: Denn gerade in touristischen Regionen zeigt sich ein starkes Auseinanderklaffen von Immobilienpreisen und Einkommensentwicklung. So ist in Garmisch-Partenkirchen zwischen 2014 und 2021 der durchschnittliche Wohnungskaufpreis um rund 90 % gestiegen, während die Mieten nur um 47 % und die Löhne um etwa 11 % zulegt. Ein ähnlicher Trend zeigt sich auch auf den Nord- und Ostseeinseln. Für viele Einheimische bedeutet das: Eigentum wird zunehmend unerreichbar – mit entsprechendem Verdrängungspotenzial.

Investoren sowie eine gezielte Ausgestaltung des Bebauungsplans. Das Modell hat sich dort – in einem ähnlich touristisch geprägten Ort – bewährt: Verdrängungseffekte wurden reduziert, ortsansässige Haushalte gestärkt. Die Vergabekriterien werden regelmäßig überprüft und an rechtliche Rahmenbedingungen angepasst. Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof hat das sogenannte „Garmischer Modell“ mehrfach bestätigt, sofern die Auswahl sachlich begründet, diskriminierungsfrei und transparent erfolgt.

Für unsere Heimatstadt Kühlungsborn bietet sich damit die Möglichkeit, ein sozial durchmischtes Quartier mit starker lokaler Bindung zu schaffen, den städtebaulichen Rahmen gezielt aufzuwerten und einen zukunftsorientierten Umgang mit den aktuellen Herausforderungen zu finden.

Schlusswort

Steigende Baukosten, Finanzierungslücken, demografischer Wandel, Klimaschutz, Wohnungsmangel – eine einfache, pauschale Lösung für all diese Herausforderungen gibt es nicht. Dennoch müssen wir ihnen begegnen, einen verantwortungsvollen Umgang finden und konkrete Antworten entwickeln.

Unsere Antworten bündelt das Quartier 391: suffizientes Bauen, Finanzierungskonzepte, Einheimischenförderung – immer gedacht für und mit Kühlungsborn. Ein Quartier ist mehr als nur Wohnraum: Es ist ein wichtiger Baustein einer Stadt, kann viel bewegen und viele Bereiche miteinander verknüpfen. Es kann die Wirtschaft stärken, die Gemeinschaft fördern und in die Zukunft schauen.

Diese Studie erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie versteht sich als Informationsblatt, als Werkzeugkasten, der genutzt werden will. Gemeinsam muss entschieden werden, welche Maßnahmen zu priorisieren sind. Am Ende gilt es, auf dieser Grundlage ein wirtschaftlich tragfähiges, sozial ausgewogenes und ganzheitliches Konzept zu entwickeln – gemeinsam mit allen Beteiligten.

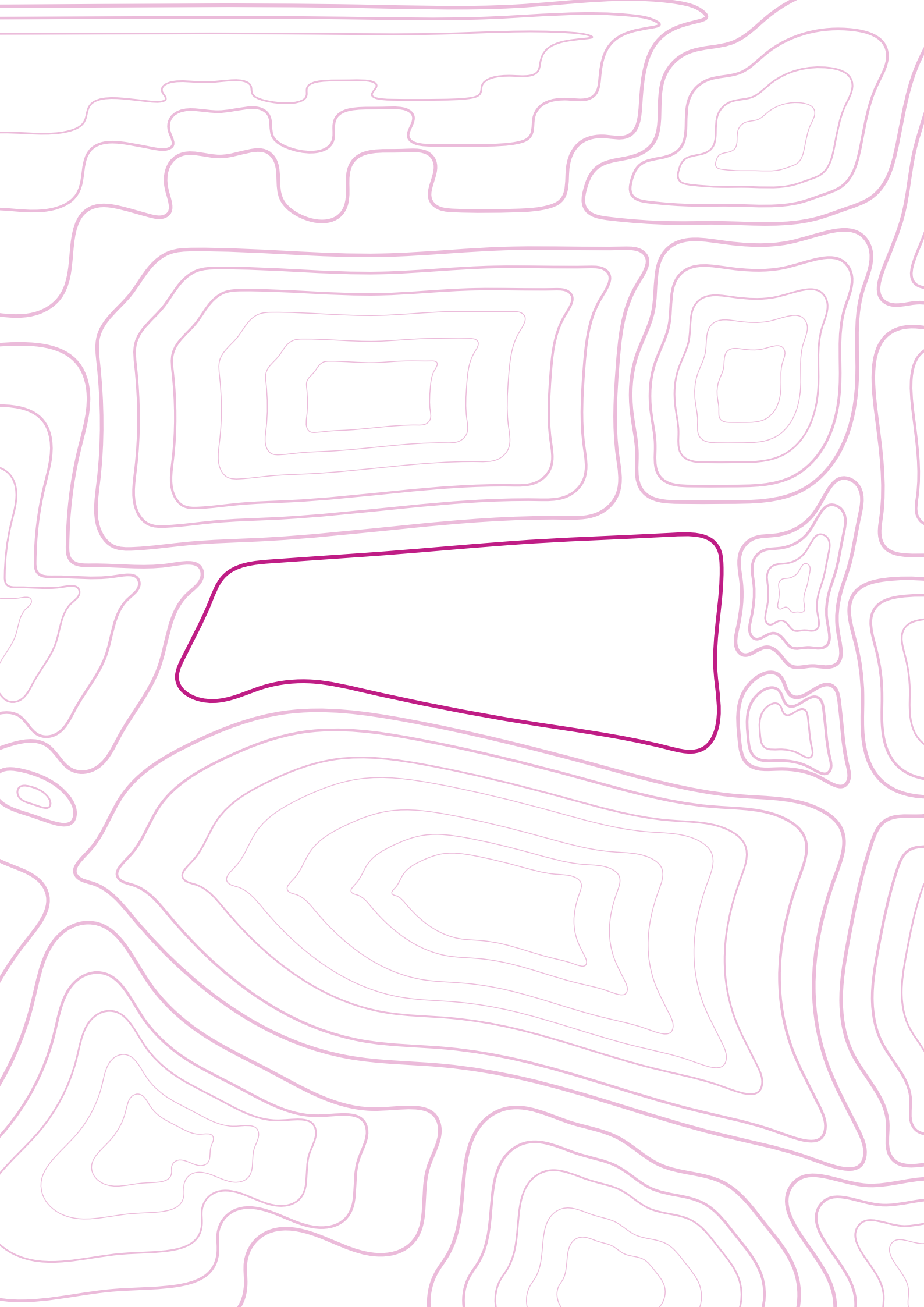
- ## Regionale Praxis & Umsetzung

- ### Eigene Berechnungsgrundlagen

3. September 2025

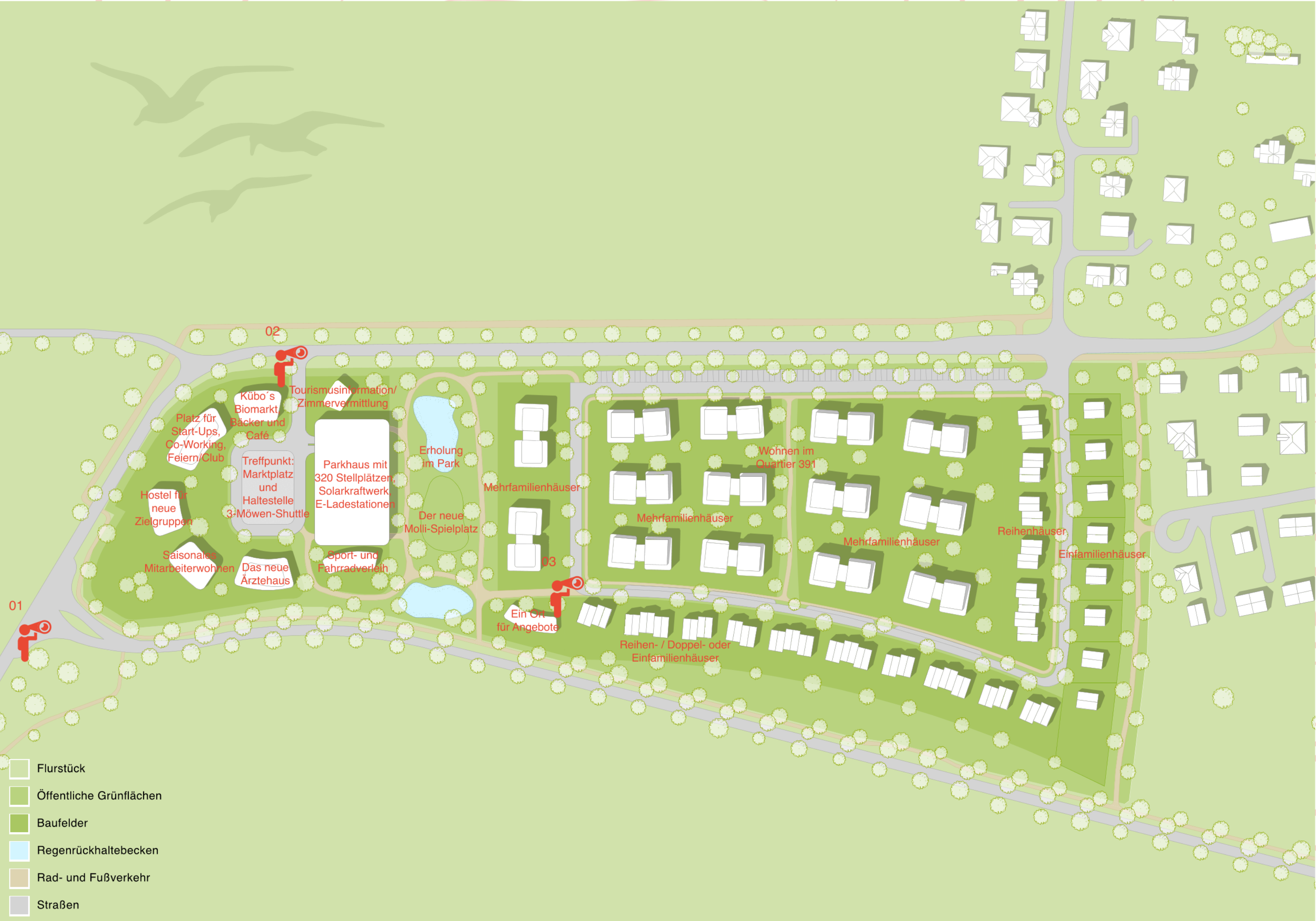
12. Ressourcenschonung
Sparsamer und effizienter Umgang mit Materialien, Energie und Flächen, um Umweltbelastungen zu verringern.
13. Resilienz
Widerstandsfähigkeit eines Quartiers oder Gebäudes gegenüber Krisen, z. B. Klimafolgen, Energieengpässen oder sozialen Veränderungen.
14. Reversibilität
Möglichkeit, bauliche Strukturen zurückzubauen oder an andere Nutzungen anzupassen, ohne die Substanz dauerhaft zu zerstören.
15. Seriellles Bauen
Standardisierte Bauweise mit wiederkehrenden Elementen, die kostengünstige und schnelle Umsetzung ermöglicht.
16. Suffizienz
Ansatz, der auf bewusste Begrenzung von Ressourcenverbrauch und Wohnfläche setzt, um Nachhaltigkeit zu fördern.
17. Synergie
Zusammenspiel verschiedener Maßnahmen oder Funktionen, die sich gegenseitig verstärken und zusätzliche Vorteile erzeugen.
18. Zirkularität
Übergreifendes Prinzip der Kreislaufwirtschaft, bei dem Produkte, Materialien und Flächen so genutzt werden, dass sie dauerhaft im Kreislauf bleiben.

Diese Konzeptstudie erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Aufgrund der Komplexität des Projekts sind die Anforderungen an Zielgruppendefinition, Nachhaltigkeit, Energieversorgung und weitere Aspekte nicht in allen Details darstellbar. Wir gehen davon aus, dass sich die Anforderungen im Verlauf der Projektrealisierung und Planung weiterentwickeln werden. Daher ist ein kontinuierliches Monitoring erforderlich, um gegebenenfalls Anpassungen und Änderungen am Konzept vorzunehmen.

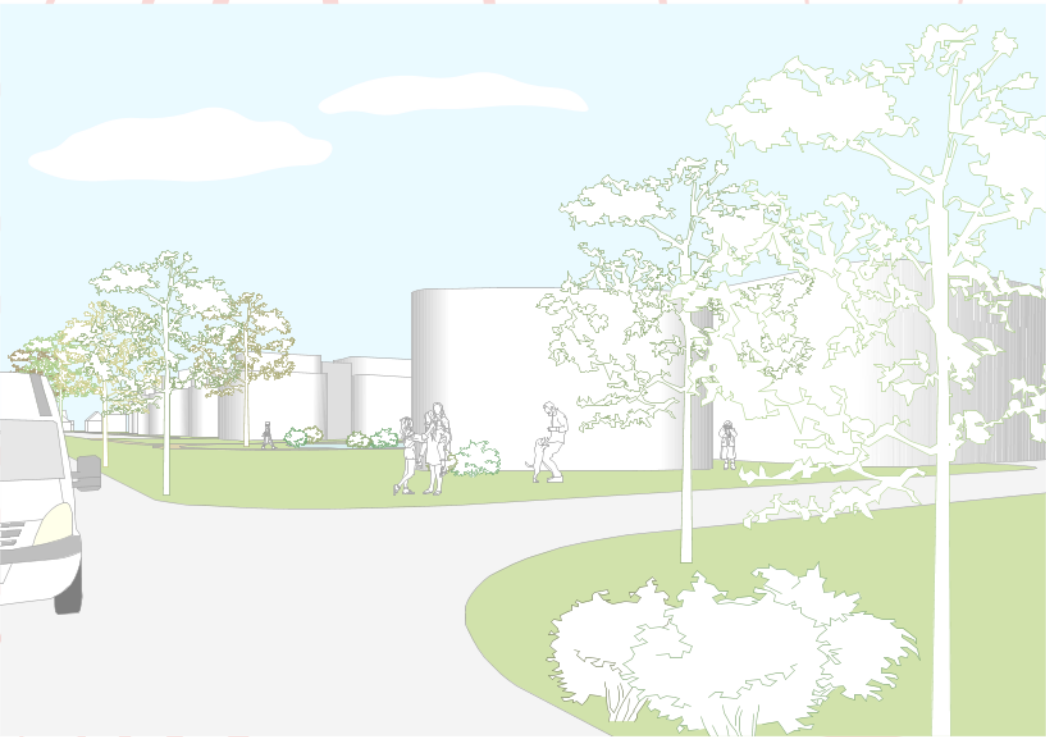


Konzept für das neue Quartier 391

Ein Wohngebiet von Kühlungsbornern für Kühlungsborn



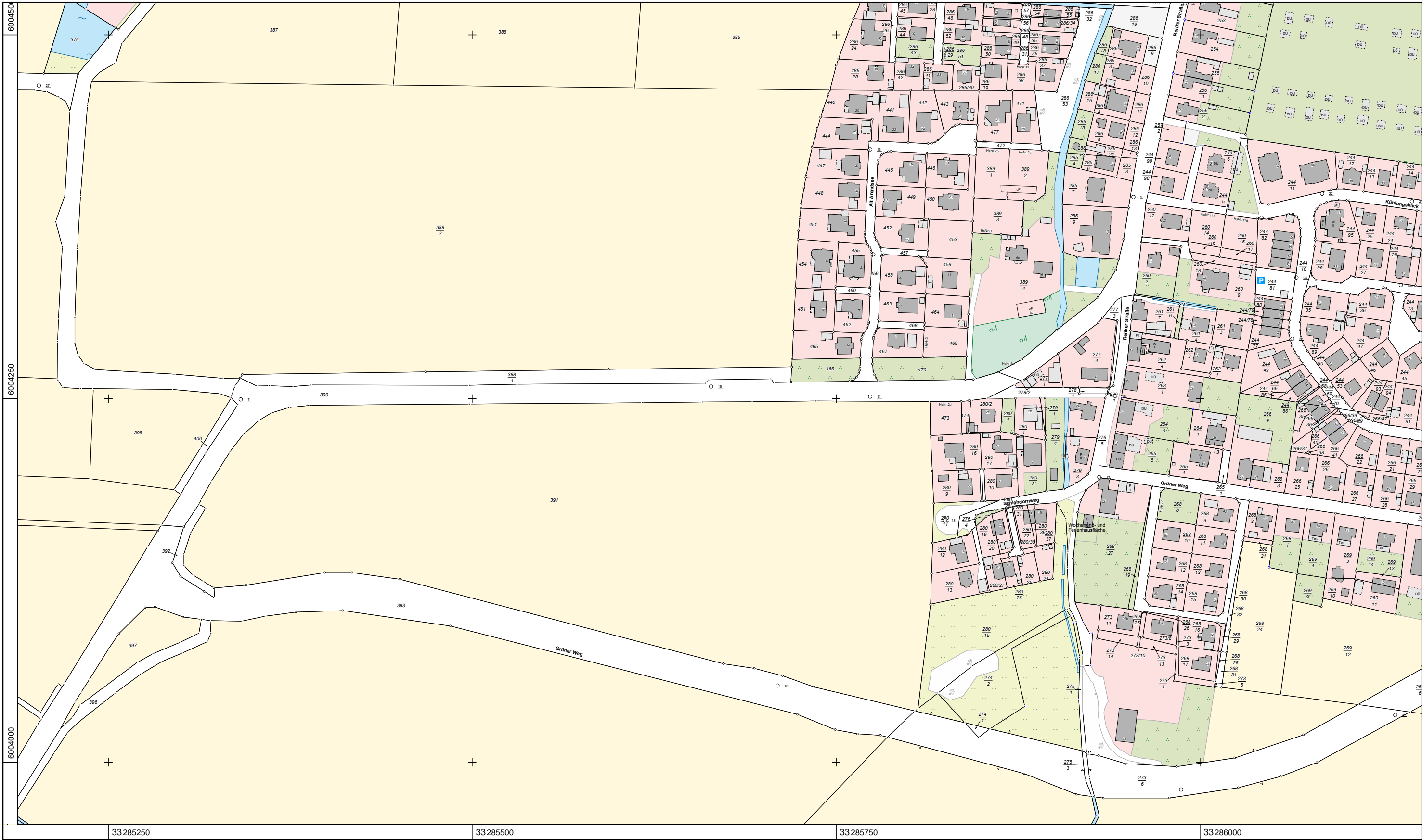
01 Willkommen im Ostseebad Kühlungsborn



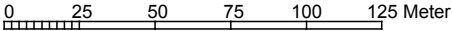
02 Am Tourismusempfangsgebäude



03 Im Quartier 391



Maßstab 1:2500



© Vermessungs- und Geoinformationsbehörden Mecklenburg-Vorpommern
Vervielfältigung, Weiterverarbeitung, Umwandlung, Weitergabe an Dritte oder Veröffentlichung bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde. Davon ausgenommen sind Verwendungen zu innerdienstlichen Zwecken oder zum eigenen, nicht gewerblichen Gebrauch (§ 34 Abs. 1 GeoVermG M-V).

MV467c



**Landkreis Rostock
- Der Landrat -
Kataster- und Vermessungsamt**

August-Bebel-Str. 3
18209 Bad Doberan

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte MV 1:2500

Erstellt am 26.02.2025

Gemarkung: Kühlungsborn (13 2141)
Flur: 1
Flurstück: 391

Gemeinde: Kühlungsborn, Ostseebad, Stadt (13 0 72 060)
Landkreis Rostock
an der Reriker Straße