2022/FR/085
Gemeinsame Beschlussvorlage der Fraktionen
öffentlich

Beschlussvorlage der Fraktionen SPD, KL, HGV/Ziesig, IZ, LINKE, CDU, UWG und Peter Kempe: Nachhaltige Stadtentwicklung, Sanierung der Villa Baltic mit Hotelneubau, Neubau einer "Veranstaltungshalle"

Organisationseinheit:	*Datum*
Alle Fraktionen	02.06.2022
Bearbeitung:	*Verfasser:*
Philipp Reimer	Stefan Kupski

Beratungsfolge	*Geplante Sitzungstermine*	*Ö / N*
Stadtvertretung Kühlungsborn (Entscheidung)	23.06.2022	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	09.06.2022	N

Beschlussvorschlag
Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn beschließt:

1. Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn aktualisiert den Bebauungsplan Nr. 16 „Baltic Park“ mit der Zielsetzung, geeignete Baufelder für folgende Nutzungen zu definieren:
   - Baufeld für einen Hotelneubau oder Hotelanbau an die Villa Baltic
   - Baufeld für eine Veranstaltungs-/ Kultur- oder Ausstellungshalle als zentraler Ausgangspunkt bzw. „Impulsgeber“ für eine ganzheitliche Stadtentwicklung (insbesondere des Stadtteils West)

   Die Dimensionen, die Lage und die Beschaffenheit der Baufelder sind so zu wählen, dass sie den jeweiligen Anforderungen genügen. Das Baufeld für einen Hotelneubau muss so gestaltet werden, dass ein Hotelbetrieb wirtschaftlich rentabel dargestellt werden kann. Durch den Hotelneubau soll die Sanierung der Villa Baltic unterstützt werden. Die Anforderungen an dieses Baufeld sind mit dem Eigentümer der Villa Baltic abzustimmen.

   Das Baufeld für eine solitäre Veranstaltungs-/ Kultur- oder Ausstellungshalle als zentralen „Impulsgeber“ der ganzheitlichen Stadtentwicklung muss den Anforderungen des überarbeiteten Veranstaltungskonzeptes der TFK und dem Konzept des Prof. Dr. Benkenstein vom 20.03.2021 genügen. Es ist zu prüfen, inwieweit die vorliegenden Konzepte entsprechend der aktuellen Gutachten (insbesondere Schallschutzgutachten) überarbeitet werden müssen.
2. Für eine ganzheitliche Stadtentwicklung und für die räumliche Findung der Lage und der Dimension aller Baufelder wird die Stadt Ostseebad Kühlungsborn neben dem Planungsbüro, welches das B-Plan-Verfahren durchführt, auch ein Architekturbüro mit dem Erstellen eines Vorentwurfs für die Definierung und Größenfindung des Baufeldes für den „Impulsgeber“, wie auch ein Stadt- und Raumplanungsbüro beauftragen, welches das B-Plan-Verfahren stadtplanerisch begleitet.
3. Nach der Beteiligung der TÖB (Träger öffentlicher Belange) des B-Plan-Vorentwurfs und deren Auswertung, ist ein Architekturwettbewerb

auszuloben. Das Ziel dieses Wettbewerbs ist die Findung einer beispielhaften Ensemblelösung im Baltic-Park.

4. Die Koordinierung und Abstimmung der jeweiligen Maßnahmen (Projektsteuerung) bzw. aller Beteiligten übernimmt ein/e Mitarbeiter/in der Stadt Ostseebad Kühlungsborn. Diese/r Mitarbeiter/in ist den Stadtvertretern zu benennen.

Sachverhalt

Für das Erreichen der bereits verabschiedeten Beschlüsse, ist es erforderlich auf die aktuellen Probleme im Verfahrensstand zu reagieren und Lösungen zu erarbeiten.

Es hat sich herausgestellt, dass das bisherige Konzept (die Sanierung der Villa Baltic inklusive eines dafür erforderlichen Hotelneubaus mit einer integrierten Veranstaltungshalle) nicht zu realisieren ist.

Laut dem aktuellen Schallschutzgutachten ist die Installation einer Veranstaltungshalle (mit den im Gutachten angenommenen Nutzungsszenarien) im Baltic Park nicht darstellbar. Vergaberechtlich ist eine hotelintegrierte, städtisch betriebene Veranstaltungshalle schwierig. Auch das Betreiben einer Veranstaltungshalle in derartiger Konstellation ist problematisch.

Um endlich zu einer vorzeigbaren und zeitnahen Lösung zu kommen ist es erforderlich, die gewünschten Ziele einzeln zu betrachten und separat anzugehen.

Die Schaffung von mehreren solitären Baufeldern erhöht die Chance, die gewünschten Nutzungen, wie die Veranstaltungshalle bzw. den „Impulsgeber“ für die Stadtentwicklung-West, die Sanierung der Villa Baltic und das Hotel Baltic zu realisieren wesentlich.

Die Veranstaltungshalle bzw. den „Impulsgeber“ von der Sanierung der Villa Baltic mit einem Hotelneubau zu entkoppeln, ist für alle Beteiligten von Vorteil.

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn kann sich auf ihre Ziele konzentrieren, ohne die Sanierung der Villa Baltic zu verzögern.

Durch paralleles Arbeiten während des Verfahrens wird der Planungszeitraum entscheidend verkürzt. Auftretende Probleme werden rechtzeitig erkannt und Lösungen können zeitnah erarbeitet werden, ohne das Verfahren zeitlich zu verzögern.

Finanzielle Auswirkungen

Ja / Nein

Gesamtkosten der Maßnahme (Beschaffungs- und Folgekosten)	€
Jährliche Folgekosten	€
Eigenanteil	€
Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse / Beiträge)	€
Einmalige oder jährliche laufende Haushaltsbelastung (Mittelabfluss, Kapitaldienst, Folgelasten ohne kalkulatorische Kosten)	€
Veranschlagung im Haushaltsplan • Produktkonto	Nein / Ja, mit €

Anlage/n

1	20220602_Beschlussvorlage_Veranstaltungshalle (öffentlich)
2	KulturSaal Konzeptentwurf_2022 (öffentlich)

Beschlussvorlage der SPD, KL, Uwe Ziesig/HGV, Peter Kempe, IZ, Die Linke, CDU, UWG

Verfasser:	Öffentlichkeitsstatus:	Datum:
Stefan Kupski	öffentlich/nicht-öffentlich	01.06.2022

Gremium:	Sitzungstermin:	Öffentlichkeitsstatus:
HA	09.06.2022	
SVV	23.06.2022	

Bezeichnung: **nachhaltige Stadtentwicklung, Sanierung der Villa Baltic mit Hotelneubau, Neubau einer „Veranstaltungshalle“**

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn beschließt:

1. Die Stadt Kühlungsborn aktualisiert den Bebauungsplan Nr. 16 Baltic Park mit der Zielsetzung, geeignete Baufelder für folgende Nutzungen zu definieren:

   - Baufeld für ein Hotelneubau oder Hotelanbau an die Villa Baltic
   - Baufeld für eine Veranstaltung/-Kultur/- oder Ausstellungshalle als zentraler Ausgangspunkt bzw. „Impulsgeber“ für eine ganzheitliche Stadtentwicklung (insbesondere des Stadtteil-West)

   Die Dimensionen, die Lage und die Beschaffenheit der Baufelder sind so zu wählen, dass sie den jeweiligen Anforderungen genügen.
   Das Baufeld für ein Hotelneubau muss so gestaltetet werden, dass ein Hotelbetrieb wirtschaftlich rentabel dargestellt werden kann. Durch den Hotelneubau soll die Sanierung der Villa Baltic unterstützt werden. Die Anforderungen an dieses Baufeld sind mit den Eigentümern der Villa Baltic abzustimmen.
   Das Baufeld für eine solitäre Veranstaltung/-Kultur/- oder Ausstellungshalle, als zentralen „Impulsgeber“ der ganzheitlichen Stadtentwicklung, muss den Anforderungen des überarbeiteten Veranstaltungskonzeptes der TFK und dem Konzept des Prof. Dr. Benkenstein vom 20.03.2021 genügen. Es ist zu prüfen inwieweit die vorliegenden Konzepte entsprechend der aktuellen Gutachten (insbesondere Schallschutzgutachten) überarbeitet werden müssen.

2. Für eine ganzheitliche Stadtentwicklung und für die räumliche Findung der Lage und der Dimension aller Baufelder wird die Stadt Kühlungsborn neben dem Planungsbüro, welches das B-Plan Verfahren durchführt, auch ein Architekturbüro mit dem Erstellen eines Vorentwurfs für die Definierung und Größenfindung des Baufeldes für den „Impulsgeber“, wie auch ein Stadt- und Raumplanungsbüro beauftragen, welches das B-Plan Verfahren stadtplanerisch begleitet.

3. Nach der Beteiligung der TÖB (Träger der öffentlichen Belange) des B-Plan Vorentwurfes und deren Auswertung, ist ein Architekturwettbewerb auszuloben. Das Ziel dieses Wettbewerbes ist die Findung einer beispielhaften Ensemblelösung im Baltic Park.

4. Die Koordinierung und Abstimmung der jeweiligen Maßnahmen (Projektsteuerung) bzw. aller Beteiligten übernimmt ein/e Mitarbeiter/in der Stadt Kühlungsborn. Diese/r Mitarbeiter/in ist den Stadtvertretern zu benennen.

Problembeschreibung/Begründung:

Für das Erreichen der bereits verabschiedeten Beschlüsse, ist es erforderlich auf die aktuellen Probleme im Verfahrensstand zu reagieren und Lösungen zu erarbeiten.

Es hat sich herausgestellt, dass das bisherige Konzept, die Sanierung der Villa Baltic inclusive eines dafür erforderlichen Hotelneubaus mit einer intergierten Veranstaltungshalle nicht zu realisieren ist.

Laut dem aktuellen Schallschutzgutachten ist die Installation einer Veranstaltungshalle (mit den im Gutachten angenommenen Nutzungsszenarien) im Baltic Park nicht darstellbar. Vergaberechtlich ist eine hotelintegrierte, städtisch betriebene Veranstaltungshalle schwierig. Auch das Betreiben einer Veranstaltungshalle, in derartiger Konstellation, ist problematisch.

Um endlich zu einer vorzeigbaren und zeitnahen Lösung zu kommen ist es erforderlich die gewünschten Ziele einzeln zu betrachten und separat anzugehen.

Die Schaffung von mehreren solitären Baufeldern erhöht die Chance die gewünschten Nutzungen wie die Veranstaltungshalle bzw. den „Impulsgeber" für die Stadtentwicklung-West, die Sanierung der Villa Baltic und das Hotel Baltic, zu realisieren wesentlich.

Die Veranstaltungshalle bzw. den „Impulsgeber" von der Sanierung der Villa Baltic mit einem Hotelneubau zu entkoppeln, ist für alle Beteiligten von Vorteil.

Die Stadt Kühlungsborn kann sich auf Ihre Ziele konzentrieren, ohne die Sanierung der Villa Baltic zu verzögern.

Durch paralleles Arbeiten während des Verfahrens wird der Planungszeitraum entscheidend verkürzt. Auftretende Probleme werden rechtzeitig erkannt und Lösungen können zeitnah erarbeitet werden, ohne das Verfahren zeitlich zu verzögern.

Finanzielle Auswirkungen? ☐ Ja ☐ Nein

Falls „Ja“, Vorschlag zur Finanzierung:

Anlagen:

- Überarbeitetes Veranstaltungskonzept TFK

i. A.

Betriebsbereich Kultur - Konzeptideen Kultursaal

Tourismus, Freizeit & Kultur GmbH Kühlungsborn
Geschäftsführer

(erstellt Mai 2021 / überarbeitet Mai 2022)

Einleitung

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn verfügt derzeit über keinen ausreichenden Veranstaltungsbereich welcher mehr als 100 Gäste gleichzeitig, ganzjährig und wetterunabhängig aufnehmen kann. Diese Situation wurde in der Tourismuskonzeption der Stadt Ostseebad Kühlungsborn und in dessen Fortschreibung benannt.

Hier ein paar Auszüge aus diesen Konzepten zum Thema Kultur:

Tourismuskonzeption der Stadt Ostseebad Kühlungsborn - 2010

Leitlinie 1;5, HF 1; 2; 5.1; 5.2 - Idee/Maßnahme: „Engere organisatorische Anbindung zwischen TFK (zuvor TSK) und Kunsthalle ...“ Priorität hoch (Auszug, Seite 278)

Touristische Nachfrage: „Bei potenziellen Gästen haben in der Rangfolge Themen ... sowie „Kunst & Kultur“ im Vergleich zu den Stammgästen einen deutlich höheren Stellenwert. Diese Themen .... erhalten daher eine hohe Relevanz für Präsentation und Vermarktung der Destination in Richtung Neukunden. (Auszug, Seite 128)

Trends im Tourismus: Trend 6 – Das besondere erleben Fazit: „Historie und Kultur erlebbar machen und zeitgemäßer interpretieren; Gourmetreisen; Kulturangebote aktiv vermarkten ....“ (Auszug, Seite 217)

Entwicklungsziele: 5. Weiterentwicklung zur Ganzjahresdestinaton „... Wichtige Grundlage sind gemeinschaftlich entwickelte touristische Produkte, die saisonunabhängige Stärken Kühlungsborns aufgreifen wie Gesundheit, Kultur und Sport“ (Auszug Seite 252)

Fortschreibung der Tourismuskonzeption der Stadt Ostseebad Kühlungsborn - 2017

Zusammenfassung der Projektergebnisse – Villa Baltic: „...Die Villa Baltic eignet sich hervorragend als kulturelle Begegnungsstätte ... und stellt einen wesentlichen Baustein eines übergeordneten Kunst- und Kulturkonzeptes ...dar.“ (Auszug Seite 15)

Handlungsfeld 2 (HF 2) „Kunst, Kultur, Veranstaltungen“: Fazit: „.... Die bestehenden Veranstaltungsräumlichkeiten... reichen vor allem in der Nebensaison bzw. bei schlechten Wetterverhältnissen sowie bei Veranstaltungen über 100 Personen nicht aus.“ (Auszug Seite 98)

Masterplan 2017; HF 2: Überarbeitung des Kunst- und Kulturkonzeptes, Seite 132

Es besteht also tourismuspolitischer Handlungsbedarf, sowohl hinsichtlich eines Kunst- und Kulturkonzeptes, als auch eines adäquaten und repräsentativen Veranstaltungsbereiches in der Verantwortung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn.

Die Tourismus, Freizeit & Kultur GmbH Kühlungsborn versteht sich hier, legitimiert durch die Tourismuskonzeption und als kommunales Unternehmen der Stadt Ostseebad Kühlungsborn, als Verantwortliche. In enger Zusammenarbeit mit dem Leiter der Kunsthalle F.N. Kröger, entwickeln wir ein Veranstaltungsportfolio. Für dessen erfolgreiche Umsetzung braucht es, neben den benötigten finanziellen Mitteln, einen entsprechenden Veranstaltungsbereich, in Form von möglichst multifunktionalen und zentral gelegenden Räumlichkeiten.

Der Wunsch nach einem Bürgerhaus, mit Räumlichkeiten für Vereine und Interessengruppen, wird an dieser Stelle konzeptionell nicht berücksichtigt. Abhängig vom Standort ist eine solche Kombination aber durchaus denkbar und verfügt ebenfalls über wertvolle, anders gelagerte Synergien.

Dieser Konzeptansatz versteht sich als Ideenpapier und eine Entscheidungshilfe für die kommunale Politik und die Verwaltung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn. Es enthält wichtige Faktoren und Konzeptansätze, erhebt aber logischerweise nicht den Anspruch eines umsetzungsfertigen Betreiberkonzeptes.

Standort

Für den Standort einer öffentlichen Veranstaltungshalle im Ostseebad Kühlungsborn präferieren wir ein städtisches Grundstück in zentraler, fußläufiger Lage. Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn verfügt, sofern man von einer unbebauten Fläche ausgeht, über zwei Alternativen in dieser Lage. Ein möglicher Standort wäre im Ortsteil Ost, in der Rudolf-Breitscheid-Straße und ein Standort im Ortsteil West, im Baltic Park.

Der Standort Ost hat den Vorteil einer verkehrstechnisch vollerschlossenen Lage, da er über die Rudolf-Breitscheid-Straße direkt anzufahren ist und über ein angeschlossenes Parkhaus verfügt.

Der Standort West hat den Vorteil, dass es sich hier um ein einmaliges Areal handelt. Der Standort „Baltic“ mit dem Park, dem der Promenade angeschlossenen Platz und der Villa Baltic verfügt über ein sehr großes Entwicklungspotential. Mit einem umfassenden Kunst- und Kulturkonzept würde dies sowohl ein wichtiges Alleinstellungsmerkmal für den Tourismusstandort darstellen, als auch die Lebensqualität der Einwohner erhöhen.

Dem entsprechend steht, unabhängig vom Standort, die Qualität des Veranstaltungsbereiches, als auch die Teilhabe der Einwohner im Vordergrund.

Definition Veranstaltungsbereich

Aus den Erfahrungen und den Wünschen der Verantwortlichen im Tourismus ergibt sich, je nach Bestuhlung, eine anzustrebende Größe im Indoor Bereich von 300 bis 500 Gästen. Wobei sich die Zahl 300 auf eine übliche Theaterbestuhlung bezieht und die Obergrenze 500 bei keiner oder nur spärlicher Möblierung, z.B. einer Tanzveranstaltung.

Die Tourismus, Freizeit & Kultur GmbH Kühlungsborn verfügt, mit den beiden Konzertgärten und den sporadischen Veranstaltungsflächen Baltic Platz und den verschiedenen Strandabschnitten, über Kapazität von >1.000. Allerdings nur im Freien und ganzjährig der Witterung ausgesetzt. Die Kunsthalle verfügt über eine Kapazität von max. 120 Besuchern, leidet durch die eingeschränkten Platzverhältnisse unter einer fortwährenden wirtschaftlichen Unrentabilität.

Die innerhalb der Stadt vorhandenen gewerblichen Veranstaltungsflächen sind, mit nur wenigen Ausnahmen, in der Größenordnung < 100. Diese Räumlichkeiten stellen für eine öffentliche Nutzung keine Alternative da.

An dieser Stelle möchten wir es nicht versäumen, auch auf das fehlende und dringend benötigte Angebot einer Diskothek oder (je nach Definition) eines Clubs hinzuweisen. An den von uns präferierten Standorten sehen wir jedoch keine Chance auf eine Umsetzung oder die Integration eines solchen Formates. Die zu erwartenden Auflagen hinsichtlich des Emissionsschutzes wären sehr hoch und hinsichtlich des zu erwartenden Einzugsgebietes an diesen Standorten kontraproduktiv (Stichwort Akzeptanz Anwohner). Einer Umsetzung, insbesondere in Verbindung mit dem Bürgerhaus im Mischgebiet „Grüner Weg“ halten wir als zielführend.

Auf Grund unserer Erkenntnisse aus den vorhandenen Veranstaltungskonzepten und dem betriebswirtschaftlichen Aspekt streben wir einen Veranstaltungsbereich in Form eines Kursaales an. Dessen Größe kalkulieren wir mit rund 400 bis 500 qm für den eigentliche Saal. Die benötigte Raumhöhe beträgt 5 bis 6 Meter. Hinzu kommen eine möglichst flexible Raumaufteilung und zusätzliche Nebenräume, wie Empfang, Foyer, Technik, Service und Catering. Der Baukörper muss über weitere Räume für Klimatisierung, Belüftung, Versorgung im Allgemeinen, Arbeits- und Brandschutz und Sanitäranlagen verfügen.

Das Institut für Marketing & Dienstleistungsforschung der Uni Rostock kommt, im Rahmen einer Analyse zum Thema Veranstaltungszentren in vom Tourismus geprägten Orten, hinsichtlich der von uns favorisierten Definition, zum gleichen Ergebnis. (Quelle angefragt)

Veranstaltungsangebote - Portfolio

Unser Portfolio an Veranstaltungen und Events in einem Kursaal des Ostseebad Kühlungsborn setzt sich hauptsächliche zusammen aus kommerziellen Kulturangeboten, die durch Eintrittsgelder und Erlöse zum Re-Investment beitragen, und nicht-kommerziellen Veranstaltungen, welche der Teilhabe, der Repräsentation und der Informationen dienen. Hier kann es durchaus zu Überschneidungen kommen und

insbesondere die tourismuspolitische Ausrichtung, hinsichtlich relevanter Kurtax-Leistungen, hätte Einfluss auf die betriebswirtschaftliche Situation des Betreibers.

Kommerzielle Kulturangebote zum Re-investment

- Kur-Konzerte, Musik- & Literatur Festivals
- Tanzveranstaltungen & Bälle
- Theater, Kabarett & Varieté
- MICE (Meetings Incentives Conventions Exhibitions bzw. Events)
- Konferenz, Tagungen, Produktpräsentationen, etc.
- Familienfeiern (Hochzeiten, Jubiläen, etc.)

Nicht-kommerzielle - Non-Profit - nicht gewinnorientiert

- Städtische Veranstaltungen (Politik, Vereine, Institutionen, etc.)
- Ausstellungen
- Informationsveranstaltungen (Präsentationen, Vorträge, Kundenbindung, etc.)
- gemeinnützig - Kinderfeste

Die Betreibung eines Kursaales ist grundsätzlich ganzjährig und auf 365 Tage ausgelegt. Das Ostseebad Kühlungsborn verfügt als Top-Destination über einen ganzjährigen Gästezuspruch. Das Winterhalbjahr steht hinsichtlich kommender Veranstaltungskonzepte klar im Vordergrund. Hier würde der Kultursaal, mit einem attraktiven Kulturangebot, für zusätzliches Wachstum hinsichtlich der Ankünfte und der Übernachtungen beitragen.

Das Veranstaltungskonzept geht von ca. 250 Veranstaltungen im Jahr aus. Der überwiegende Teil der Kultur-Veranstaltungen ist ganzjährig und im täglichen Zeitraum zwischen 19 Uhr und 22 Uhr vorgesehen.

Im Bereich Tagungen, Workshops, MICE und Ausstellungen steht ein ganztägiges Angebot zwischen 8 Uhr und 20 Uhr zur Disposition. Ein ganztägiges Angebot ist für sowohl wichtig für die Wertschöpfung als auch für die Belebung des gesamten Baltic Areals.

Bei Tanzveranstaltungen und insbesondere bei Bällen besteht der Bedarf evtl. bis 24 Uhr, in Ausnahmen, wie zu Silvester, oder einem Abiball oder ähnlichen Formaten bis max. 2 Uhr.

Die Anzahl der einzelnen Veranstaltungen obliegt den finalen Rahmenbedingungen und der kontinuierlichen Entwicklung, bestehender und neuer Konzepte. Als Anhaltspunkt zum Projektstart fassen wir es wie folgt zusammen:

- Konzertreihe / Festivals / Kunsthalle 40
- Kabarett / Theater / Varieté 20
- (Kur) Konzerte 38
- Kultur allgemein/ Literatur 26
- Tanzevents /Bälle 4
- Konferenz / Tagungen 26
- Diverse Tagesveranstaltungen 100

Zusätzlich zu den Veranstaltungen im Kultursaal, könnten wir am Standort West mehrmals im Jahr sowohl den Baltic Park als auch den Baltic Platz mit ins das Kulturkonzept integrieren. Bereits etablierte Festivals und neue Formate könnten durch eine Kombination aus Indoor und Outdoor Angeboten neue, attraktive Kulturangebote schaffen. So könnte z.B. das Jazz Festival auf den Park mit einem Picknick ausgedehnt werden, ein Weihnachtsdorf im gesamten Areal entstehen oder Theater-, Lichter- und Kinderfeste etabliert werden. Die Möglichketen sind hier vielfältig und ganzjährig umsetzbar.

Zielgruppen

Als Zielgruppe definieren wir schwerpunktmäßig die Übernachtungsgäste des Ostseebad Kühlungsborn und der angrenzenden Gemeinden. Das Ostseebad verfügt über ein sehr starkes Stammgastpotential von über 65%. Eine weitere sehr wichtige Zielgruppe sind die Einwohner der Stadt selbst. Hier gehen wir, auf Grund unserer Erfahrungen bei den bestehenden Veranstaltungsformaten, von einem Anteil der Einheimischen von 25% bis 30 % aus. Tagesgäste spielen in unseren Überlegungen eine untergeordnete Rolle, wobei wir die Übernachtungsgäste in der Region selbst nicht als Tagesgast definieren.

Durch den quantitativen und qualitativen Ausbau des Veranstaltungsportfolio, durch ein ansprechendes, ganzjähriges Indoor Angebot, gewinnen wir neue Gäste und zusätzliche Übernachtungen in der Vor- und Nachsaison.

Finanzen / Budgetierung / Personalkosten

Die Projektierung einer Veranstaltungshalle erfordert, unabhängig vom Standort, ein Finanzierungskonzept. Zum jetzigen Stand der Überlegungen können wir noch keine Angaben zu den Kosten für die Ausstattung des Veranstaltungsbereiches und die jährlichen Betriebskosten machen. Für die Personalkosten veranschlagen wir ca. 150T€ (siehe Organigramm).

Das jährliche Budget für ein Kulturkonzept im Indoor Bereich erfordert die Analyse der bestehenden Budgets, der Kunsthalle und der Tourismus, Freizeit & Kultur GmbH Kühlungsborn, so wie der finalen Rahmenbedingungen seitens der Stadt Ostseebad Kühlungsborn. Die Budgets der Kunsthalle und der TFK, würden nach Schaffung eines Kulturressorts innerhalb der GmbH, zusammengelegt.

Synergien

Durch die Schaffung eines neuen Kulturangebotes ergeben sich vielfältige Synergien. Das zusätzliche Kulturangebot steigert die Übernachtungszahlen, insbesondere in der Vor- und Nachsaison und somit die Wertschöpfung für die Stadt und das ortsansässige Gewerbe.

Die Kunsthalle würde durch die zusätzlichen Räumlichkeiten ein neues Level hinsichtlich der erreichbaren Zuschauer-Quantität erreichen und somit einem breiten Publikum zugänglich werden. Ausstellungen könnten, unabhängig von anderen Formaten, länger am Ort verweilen oder auch öfters wechseln. In Kombination mit dem Kultursaal wären wir in Größe und Arrangements der jeweiligen Ausstellungen flexibler. Dies wiederum führt zu einem noch größeren Renommee und Ansehen für den Tourismusstandort und der Region als attraktiver Lebensmittelpunkt.

Darüber hinaus erzielen wir eine verbesserte Wertschöpfung und Rentabilität im gesamten Kulturbereich. Durch die Kooperationen und die mittelfristige Eingliederung in die Tourismus, Freizeit & Kultur GmbH Kühlungsborn, mit der Schaffung eines Kulturressort, nutzen wir weitere Synergien hinsichtlich der Produktivität und der Vermarktung.

Auch unsere Vereine vor Ort, sowie Interessenverbände und Institutionen profitieren von einem repräsentativen und funktionalem Raumangebot. Je nach Standort und Ausrichtung des Konzeptes ist die Nutzung durch diese Gruppen mehr oder weniger vorgesehen bzw. möglich.

Das Umfeld des Standortes erhält mit einem solchen Kulturangebot eine neue Wertigkeit. Hierbei sind der Emissionsschutz und die Ausrichtung des Gesamtkonzepts existenziell für das Miteinander und die Akzeptanz vor Ort. In Bezug auf den Standort West wäre die Entwicklung des gesamten Areals eine städtebauliche Herausforderung. Insbesondere die ganzjährige Ausrichtung, mit einem ganztäglichen Angebot im Kulturbereich, könnte hier ein neues Zentrum schaffen. Ein Mix aus Kultur, Einzelhandel, Gastronomie, Hotellerie und der Nutzung aller Flächen im Park, des Baltic-Platz und der Spielplätze enthalten unendliche Möglichkeiten für verbindende Angebote. Sowohl im kommerziellen Bereich als auch im Bereich des täglichen Miteinanders und der kommunalen Begegnung.

Die Tourismus, Freizeit & Kultur GmbH Kühlungsborn wird durch die Schaffung eines Kulturressorts weitere Synergien im Event- und Marketingbereich erzielen. Die Aufgaben einzelner Mitarbeiter*innen sind teilweise deckungsgleich und können somit im laufenden Veranstaltungsbetrieb optimal eingesetzt werden. Die bestehenden Strukturen innerhalb unserer GmbH decken bereits große Teile der notwendigen Sach- und Personalkosten zur Betreibung.

Rahmenbedingungen- Herausforderung

Die größte Herausforderung bei der Projektierung einer Veranstaltungshalle ist der Emissionsschutz für Anwohner und Anrainer. Je nach Lage des Standortes kommt es zu unterschiedlichen Auswirkungen durch den möglichen An- und Abfahrverkehr. Die große überwiegende Anzahl unserer Gäste kommt, auf Grund der zentralen Lage, zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu den Veranstaltungen. Dennoch ist der motorisierte Verkehr nicht gänzlich auszuschließen und sollte daher Einfluss auf den Standort und in einem entsprechenden Verkehrskonzept berücksichtigt werden.

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn sollte, per Definition und den notwendigen gesetzlichen Rahmenbedingungen, dass Baltic Areal insbesondere hinsichtlich der entstehenden Emissionen rechtsicher und somit zukunftssicher überplanen.

Die durch die Veranstaltung selbst entstehenden Emissionen lassen sich, durch bauliche Maßnahmen und strikte Verhaltensregeln, im gesetzlichen Rahmen halten.

Das Gebäude selbst bedarf einer optimalen Planung und Ausstattung in Bezug auf

- die Räumlichkeiten (Abmaß, Akustik, Tageslicht, Klimatisierung, Barrierefrei)
- die Technik (Licht, Ton, Multimedia)
- die Funktionalität (Variabilität, Mehrfachnutzung, Lager, Technik)

- den Service (Empfang, Garderobe, Sozialräume, Reinigung)
- die Gastronomie / Versorgung
- die WC - Anlagen / Umfang / Zugang

Die für den Standort West diskutierte Kombination aus Kultursaal und Hotelbetrieb bittet vom Grundsatz her gleich mehrere Möglichkeiten für sinnvolle Synergien. Ein auf die Koexistenz bedachtes Hotel & Event Konzept sind für uns der Schlüssel zum Erfolg.

Fazit

Wir streben ein umfassendes Kulturkonzept, mit dem vorrangigen Ziel einer ganzjährigen Erlebnis- und Begegnungsstätte, für Einwohner und Gäste gleichermaßen an.

Für den Standort West spricht aus unserer Sicht die Vision einer ganzheitlichen Entwicklung des gesamten Baltic Areals. Hierzu ist die enge, transparente und verpflichtende Verzahnung zwischen der Stadt Ostseebad Kühlungsborn, dem Bauherrn, den Hotelbetreibern und der Tourismus, Freizeit & Kultur GmbH Kühlungsborn zwingend notwendig. Aus diesem Grund sollten die Verantwortlichen die Gründung einer Betreibergesellschaft prüfen. Die Stadt bringt mit dem Grundstück in allerbester Lage und der Verantwortung für das gesamte Areal die stärksten Argumente mit ein.

Für den Standort Ost spricht, neben der Verkehrsanbindung, die freie Gestaltungsmöglichkeit als Bauherr und Betreiber. Hier könnte eine Kombination aus Veranstaltungshalle und den Anforderungen eines Bürgerhauses umgesetzt werden.

Andere Standorte sind aus unserer Sicht nicht zielführend. Ein Standort am Grünen Weg würde eventuell hinsichtlich des Emissionsschutzes positiv bewertet. Die dezentrale Lage schadet jedoch massiv der Attraktivität und somit der betriebswirtschaftliche Gesamtsituation und des kulturellen Qualitätsanspruches.

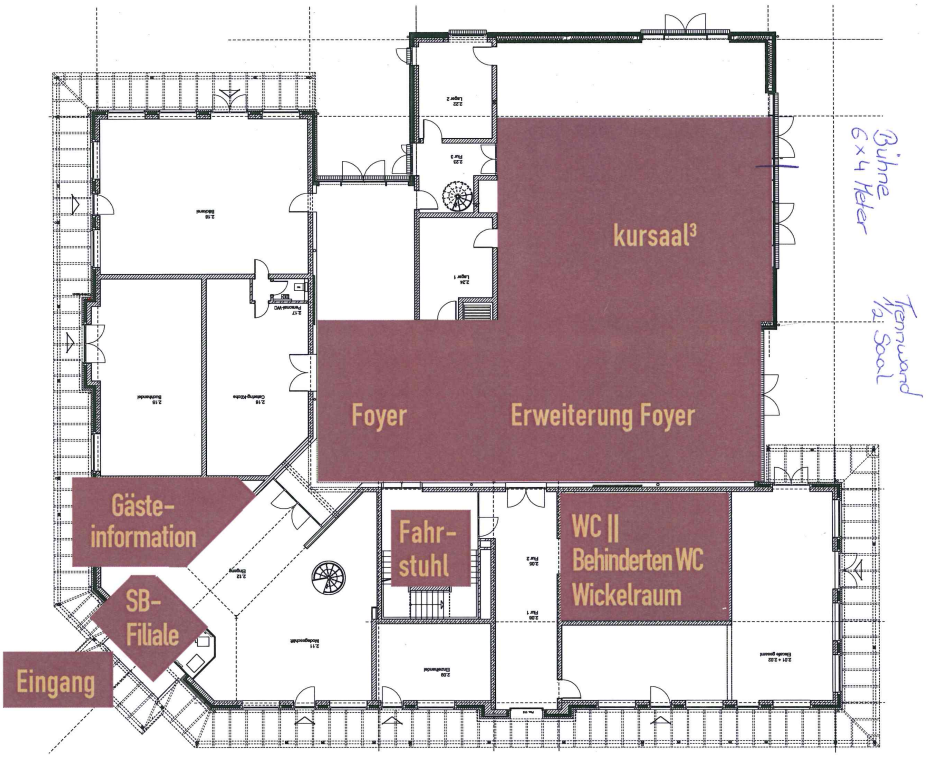
Eine Option bestünde noch in der Neugestaltung des Konzertgarten West. Hier wären sicherlich eine wetterfeste Überdachung und die architektonische und technische Aufwertung des Bauwerkes möglich. Bisher konnten wir hier allerdings keine Gesprächsbereitschaft, seitens der Verantwortlichen erzielen.

Beispiele Kursaal - Best practice - Referenzobjekte

https://www.travelcharme.com/hotels/kurhaus-binz/kurhaus-saal

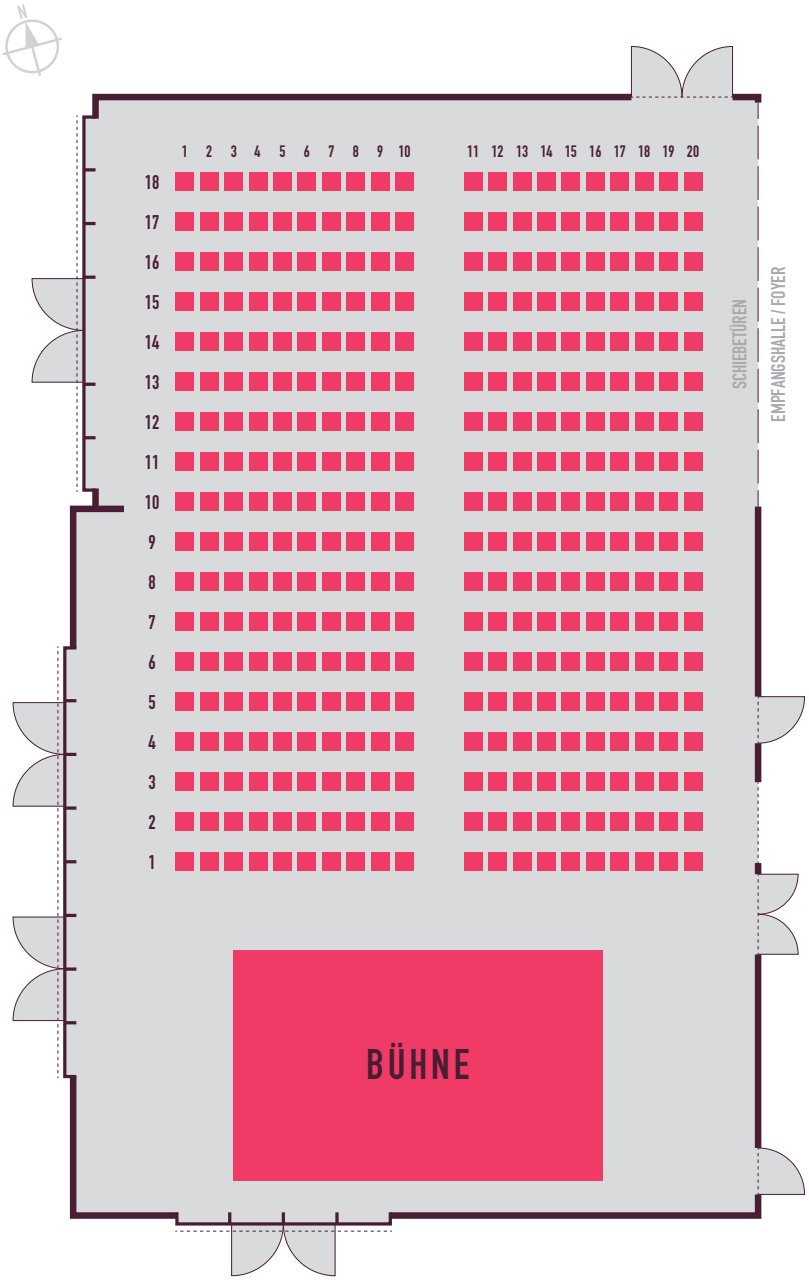
https://www.wenningstedt.de/entdecken/kursaal3

Foto: Sabine Priebe


kursaal³
Foyer
Erweiterung Foyer
Gäste-
information
SB-
Filiale
Eingang
Fahr-
stuhl
WC ||
Behinderten WC
Wickelraum
Bühne
6 x 4 Meter
Trennwand
1/2 Saal

REIHENBESTUHLUNG

20 STÜHLE PRO REIHE // 18 REIHEN // 360 PERSONEN



STRANDSTRASSE 25
25996 WENNINGSTEDT
WWW.KURSAAL3-SYLT.DE

KUR 3 SAAL
KULTUR | FESTE | KONGRESSE