



Beschlussfassung zur Standortanalyse einer Veranstaltungshalle - Auswahl der weiter zu untersuchenden Standorte in Kühlungsborn West.

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt <i>Bearbeitung:</i> Peter Kahl	<i>Datum</i> 05.04.2023 <i>Verfasser:</i>
---	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bauausschuss (Vorberatung)	13.04.2023	N
Hauptausschuss (Vorberatung)	13.04.2023	N
Stadtvertretung Kühlungsborn (Entscheidung)	04.05.2023	Ö

Beschlussvorschlag

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn beschließt:

Im Ergebnis des Entwurfes der Standortanalyse vom 05.04.2023 sollen folgende Standorte für eine Veranstaltungshalle in Kühlungsborn West im Rahmen einer Flächenstudie vertiefend untersucht werden:

1. Standort: _____
2. Standort: _____

Darüber hinaus beschließt der Hauptausschuss ggf. auch folgende(n) Standort(e) detailliert zu untersuchen (bislang nicht Auftragsgegenstand der Standortanalyse).

3. Standort: _____
4. Standort: _____

Sachverhalt

Die DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH wurde mit Auftrag vom 18.08.2022 mit der Standortuntersuchung für den Neubau einer Veranstaltungshalle in Kühlungsborn West betraut. In insgesamt fünf Verfahrensschritten (Klärung der Rahmenbedingungen, Ermittlung architektonischer Kennzahlen, Standortanalyse, Flächenstudie u. Berichterstellung) soll unter Beteiligung der Stadtvertretung ein geeigneter Standort für eine Veranstaltungshalle auf Grundlage der Vorgaben des Beschlusses 034/2022/SVV vom 23.06.2022 herausgearbeitet werden.

Im Zuge der Standortuntersuchung wurden mit Beschluss 083/2022/SVV vom 08.12.2022 die Rahmenbedingungen und die erarbeiteten architektonischen Kennzahlen (Funktionsprogramm, Raumprogramm, Nutzerbedarfsprogramm) bestätigt, die die Grundlage für die nunmehr vorliegende Analyse für insgesamt sechs Standorte in Kühlungsborn West bilden.

In der vorliegenden Standortanalyse wurden die in Frage kommenden Liegenschaften der Stadt hinsichtlich ihrer Eignung untersucht und verglichen. Im Ergebnis der Standortuntersuchung ist im nächsten Arbeitsschritt die detaillierte

Betrachtung von ausgewählten Potentialflächen für die Veranstaltungshalle vorgesehen. Entsprechend werden die Eingrenzung und die Priorisierung der weiter zu betrachtenden Flächen erforderlich.

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

Anlage/n

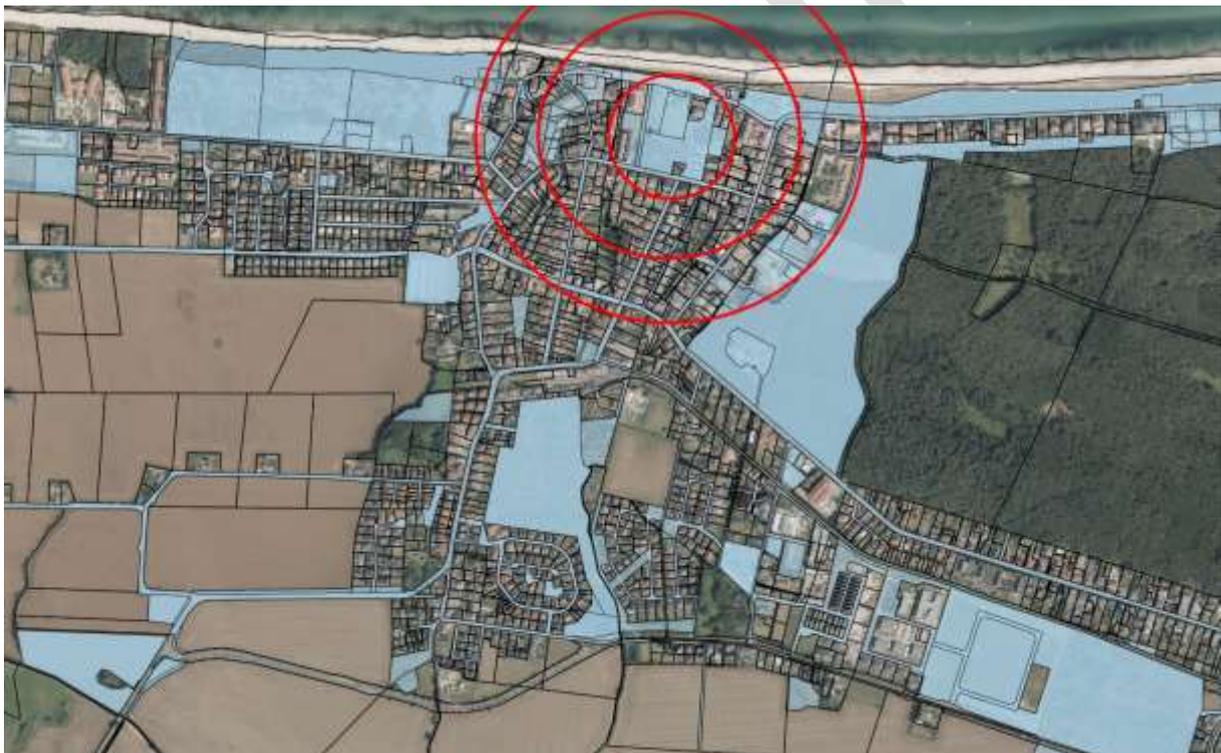
1	2023-04-05_Entwurf Standortanalyse (öffentlich)
2	2023-05-04_sot_Standortanalyse (öffentlich)

Ostseebad Stadt Kühlungsborn

Bedarfsplanung und Standortuntersuchung für den Neubau einer Veranstaltungshalle in Kühlungsborn- West

Bericht zur Standortanalyse

März 2023



*Abb.: Auszug aus dem Geodatenportal – Landkreis Rostock
(nur für interne Zwecke), erstellt am 10.06.2022 durch P. Kahl.*

Auftraggeberin

Stadt Ostseebad Kühlungsborn

Ostseeallee 20
18225 Ostseebad Kühlungsborn

Ansprechpartner

Frau Peggy Westphal
Leiterin Bauamt
Telefon: 038293 823 430
E-Mail: p.westphal@stadt-kborn.de

Herr Peter Kahl
Abteilung Hochbau
Telefon: 038293 823 430
E-Mail: p.kahl@stadt-kborn.de

Verfahrensbetreuung

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH

Büro Wismar
Hinter dem Chor 9
23966 Wismar

Torsten Sonntag
Telefon: 03841 2328 13
E-Mail: torsten.sonntag@dsk-gmbh.de

Büro Bremen
Am Tabakquartier 60
28197 Bremen

Klaus von Ohlen
Telefon: 0421 897699 02
E-Mail: klaus.vonohlen@dsk-gmbh.de

Inhaltsverzeichnis

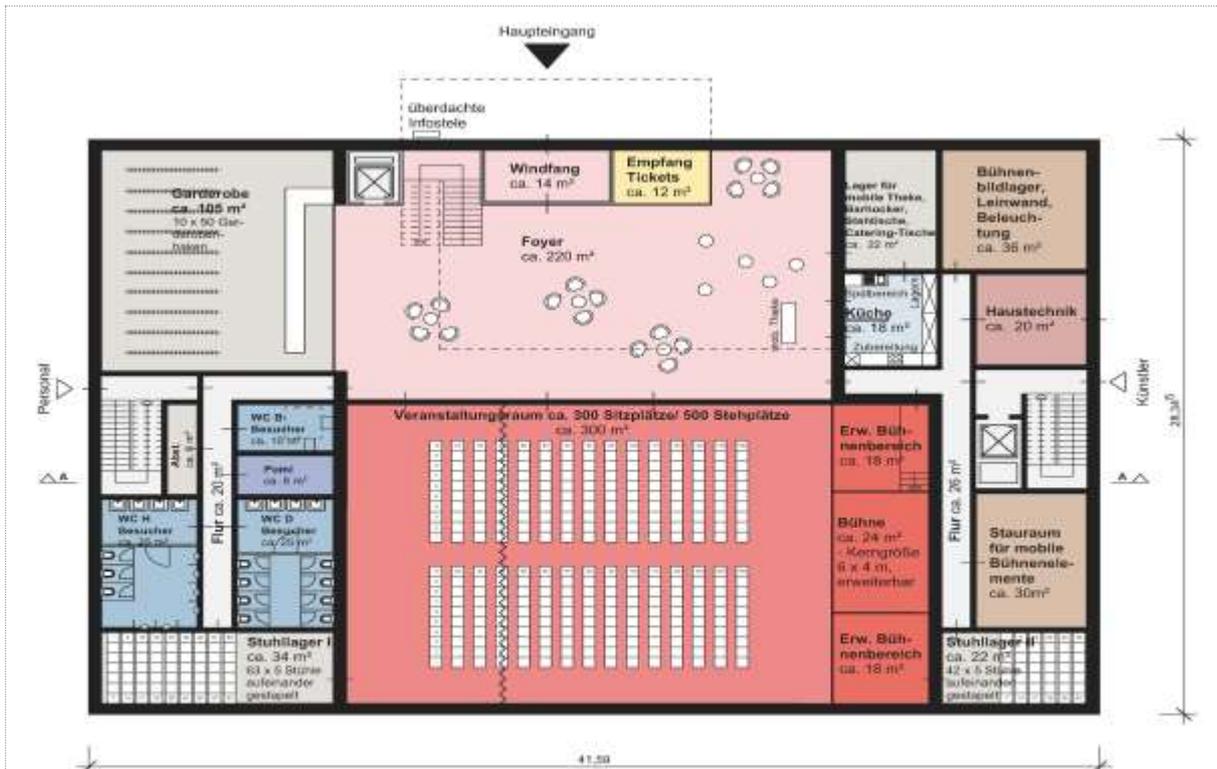
Allgemein	4
Verfahrensstand	4
1. Festlegung der Rahmenbedingungen	4
2. Ermittlung der architektonischen Kennzahlen	4
Grundrisse	5
Raumprogramm	6
Durchführung Standortanalyse	8
3. Standortanalyse	8
Handlungserfordernis	8
Ermittelte Standorte	9
Einzelprüfberichte der Standorte	10
1. Ostseeallee (48) - Promenade / Düne an der Kunsthalle	10
2. Strandpromenade 19 - Konzertgarten Kühlungsborn-West	12
3. Ostseeallee 44a - Baltic Park Nordwest / Spielplatz Arendsee	14
4. Poststraße 3a - Baltic Park Südost / öffentlicher Parkplatz	16
5. Poststraße 3b - Baltic Park Ost / Parkplatz hinter Lidl	18
6. Tannenstraße - öffentlicher Parkplatz Waldkrone	20
Ergebnisübersicht	22
Quellenangaben	23

Allgemein

Verfahren	Bedarfsplanung und Standortuntersuchung für den Neubau einer Veranstaltungshalle in der Stadt Ostseebad Kühlungsborn West
Auftrag	vom 18.08.2022
Mitwirkende	Sandra Schlender Klaus von Ohlen Iris Talle Torsten Sonntag
Verfahrensablauf	<ol style="list-style-type: none">1. Festlegung der Rahmenbedingungen2. Ermittlung der architektonischen Kennzahlen3. Standortanalyse4. Flächenstudie des Standortes5. Öffentlichkeitsarbeit / Berichtserstellung

Verfahrensstand

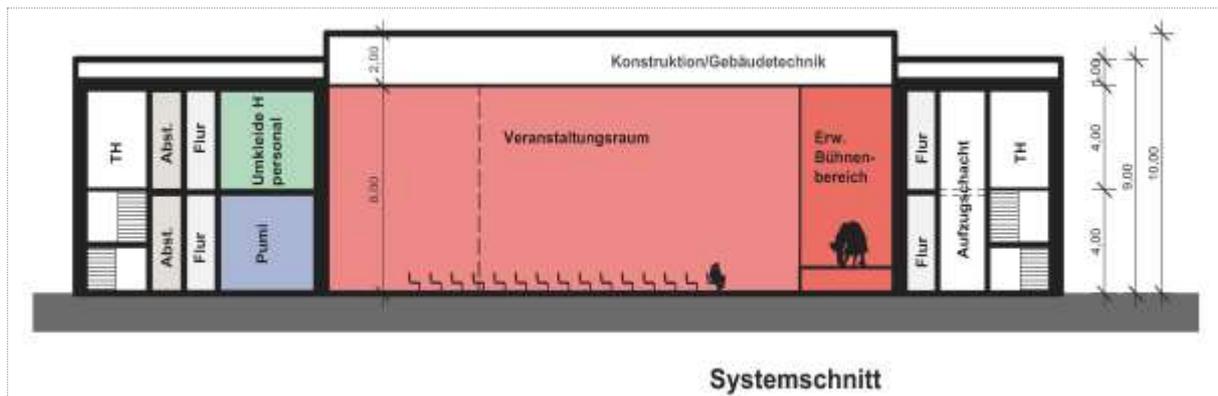
1. Festlegung der Rahmenbedingungen	Im ersten Schritt wurden die allgemeinen Rahmenparameter gemeinsam mit der Stadt und der TFK GmbH abgestimmt und in der Beratung am 26.09.2022 festgelegt.
2. Ermittlung der architektonischen Kennzahlen	<p>Im Schritt der Ermittlung der architektonischen Kennzahlen wurde in mehreren Arbeitsgesprächen der Bedarf des grundsätzlichen Gebäude- und Funktionsrahmens erarbeitet.</p> <p>Folgende Parameter wurden dargestellt:</p> <ul style="list-style-type: none">– Baumasse– Funktionsgrundriss– Schnitt– Flächenkennzahlen– Raumprogramm <p>Diese sind im nachfolgenden Grundrisschema und dem Raumprogramm abgebildet.</p> <p>Die Beschlussfassung der Stadtvertreterversammlung zu den festgestellten architektonischen Kennzahlen erfolgte am 08.12.2022.</p>



Bruttogrundfläche: ca. 1.180 m²
Grundriss Erdgeschoss



Bruttogrundfläche: ca. 645 m²
Grundriss Obergeschoss



Raumprogramm für 300 Sitzplätze / 500 Stehplätze

	NF in m ²	Bemerkungen
Publikumsbereich		
Windfang	14,00	
Foyer	220,00	0,73 bzw. 0,44 m ² pro BesucherInnen
Empfang Tickets	12,00	
Veranstaltungsraum	300,00	300 Sitzplätze / 500 Stehplätze, Unterteilungsmöglichkeit in mind. 2 Räume
Bühne	24,00	Variabel aufstellbar in Kerngröße 6 x 4 m
Erweiterter Bühnenbereich	36,00	2 x 18 m ² , inkl. mobilem Treppenaufgang
Garderobe	105,00	für 500 BesucherInnen ausgelegt
WC Herren Besucher	25,00	Anteilig auf 500 Personen ausgelegt
WC Damen Besucherinnen	25,00	Anteilig auf 500 Personen ausgelegt
WC Barrierefrei BesucherInnen	10,00	benötigt mindestens 6 m ²
Summe	771,00	
Gastronomie		
Küche mit Spül- und Zubereitungsbereich	18,00	funktionell an Foyer angeschlossen
Lager für mobile Theke, Barhocker, Stehtische, Catering-Tische	22,00	
Summe	40,00	
Backstage Bereich		
Bühnentechnik	20,00	im Obergeschoss mit Sichtfenster in den Saal
Stauraum für mobile Bühnenelemente	30,00	
Bühnenlager, Leinwand, Beleuchtung	36,00	
Stuhllager I	34,00	
Stuhllager II	22,00	
Summe	142,00	

Künstler

Proberaum KünstlerInnen	32,00	auch als Besprechungsraum nutzbar, mit Teeküche möglich
Umkleide Herren Künstler	24,00	
Umkleide Damen Künstlerinnen	24,00	
WC Herren Künstler	20,00	
WC Damen Künstlerinnen	18,00	
WC Barrierefrei KünstlerInnen	10,00	benötigt mindestens 6 m ²
Summe	128,00	

Personal

2x Büroräume oder Besprechung	44,00	
Aufenthalt /Teeküche Personal	18,00	
Umkleide Herren Personal	8,00	
Umkleide Damen Personal	8,00	
Besprechungsraum	20,00	
Lager	18,00	
Abstellräume	12,00	
WC Herren Personal	12,00	
WC Damen Personal	12,00	
WC Barrierefrei Personal	10,00	benötigt mindestens 6 m ²
Summe	162,00	

Sonstige Nebenräume

Putzmittel	30,00	
Summe	30,00	

Technikflächen

Haustechnik	20,00	
Summe	20,00	

Verkehrsflächen

Flur Galerie	75,00	im Obergeschoss, entwurfsabhängig
Flure	122,00	entwurfsabhängig
Treppenträume	48,00	Anzahl ist abhängig vom Brandschutzkonzept
Aufzüge	12,00	1 Aufzug BesucherInnen, 1 Aufzug KünstlerInnen und Personal
Summe	257,00	

Summe Nutzflächen gesamt 1.550,00 m²

BGF Erdgeschoss	1.180,00	
BGF Obergeschoss	645,00	
Summe BGF gesamt	1.825,00 m²	

Aufgestellt: 22.11.2022

Durchführung Standortanalyse

3. Standortanalyse	<p>In diesem Verfahrensschritt der Standortanalyse wurden auftragsgemäß die möglichen Standorte in Kühlungsborn West für die definierte Veranstaltungshalle betrachtet.</p> <p>Durch die Verwaltung der Stadt Kühlungsborn wurden alle vorhandenen städtischen Liegenschaften benannt. Siehe die gekennzeichnete Liegenschaftskarte im Deckblatt.</p> <p>Das zu errichtende Gebäude benötigt eine Grundfläche von knapp 1.200 m² zzgl. Abstandsflächen sowie Flächen für Lieferverkehr, Feuerwehr ect..</p> <p>Nicht in der weiteren Untersuchung berücksichtigt wurden Standorte mit nicht ausreichender Grundstücksgröße bzw. -fläche oder Grundstücke, die nicht zentral und fußläufig erreichbar in Kühlungsborn West liegen.</p> <p>Für mögliche in Frage kommende Standorte erfolgte eine örtliche Grundstücksbetrachtung bezüglich der spezifischen Eignung unter Berücksichtigung der jeweiligen Kenndaten, wie Mikrolage, dem Umfeld, der verkehrlichen Anbindung ect..</p> <p>Die ermittelten Daten der verschiedenen potentiellen sechs Standorte wurden in dieser Unterlage zusammengestellt.</p> <p>Um eine Vergleichbarkeit zwischen den geprüften Standorten zu erreichen, wurden zwecks Übersichtlichkeit die Angaben zu der jeweiligen Lagebetrachtung in Einzelprüfberichte gefasst.</p> <p>Die Standorte wurden fotografisch abgebildet. Im Lageplan ist die mögliche Potentialfläche rot gepunktet und der im zweiten Arbeitsschritt ermittelte Idealbaukörper der Veranstaltungshalle als roter Rahmen eingezeichnet. Vor- und Nachteile wurden gegenübergestellt sowie das geltende Planungsrecht aufgeführt.</p>
Handlungserfordernis	<p>Die Vorprüfung bittet den Auftraggeber zu entscheiden, welche/r Standort/e in der nächsten Arbeitsstufe verifiziert und detailliert betrachtet werden soll/en. Dazu erfolgt auftraggeberseitig die Einbeziehung der Stadtvertretung.</p>

Ermittelte Standorte

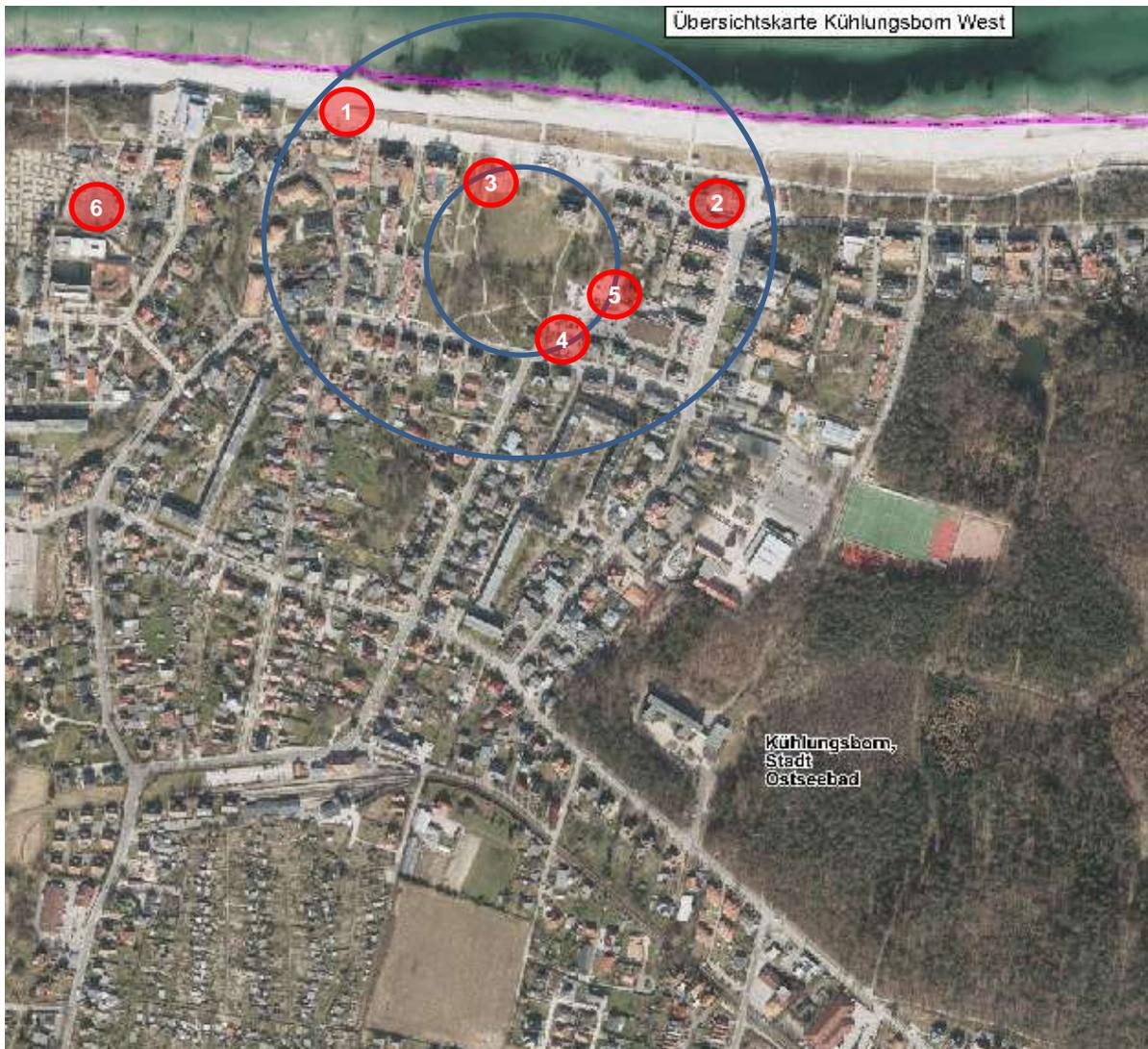


Abb.: Auszug aus dem Geodatenportal – Landkreis Rostock
(nur für interne Zwecke), erstellt am 08.02.23, T. Sonntag

1. **Ostseeallee (48)** - Promenade / Düne an der Kunsthalle
2. **Strandpromenade 19** - Konzertgarten Kühlungsborn-West
3. **Ostseeallee 44a** - Baltic Park Northwest / **Spielplatz Arendsee**
4. **Poststraße 3a** - Baltic Park Südost / öffentlicher Parkplatz
5. **Poststraße 3b** - Baltic Park Ost / Parkplatz hinter Lidl
6. **Tannenstraße** - öffentlicher Parkplatz Waldkrone

Einzelprüfberichte der Standorte

1. Ostseeallee: Strandpromenade / Düne an der Kunsthalle, Ostseeallee 48



Kenndaten		
Flurstücke	Größe	Potentialfläche
76/1	14.828 m ²	ca. 2.800 m ² (variabel)
56/7;	880 m ²	
56/9;	1.012 m ²	
56/11	697 m ²	



Vorteile

- Zentral in Kühlungsborn West
- Sehr exklusive Lage am Strand – Düne / Promenade
- Unmittelbar gegenüber der Kunsthalle / kombinierte Nutzung möglich
- Verkehrstechnische Erschließung (Ostseeallee / Promenadenstraße) vorhanden
- Gute fußläufige Erreichbarkeit
- Öffentliche Parkplätze in unmittelbarer Umgebung, z. B. Parkplatz Waldkrone
- Exklusive Sicht aus der Veranstaltungshalle auf die Ostsee / Strand möglich
- Aufwertung von Kühlungsborn West gem. TK West: Vermeidung von „dead ends“

Nachteile

- „eingeschränktes“ Flächenpotential
- Nicht alle Flächen im städtischen Eigentum, Kommunalisierung erforderlich
- Pfahlgründung
- Hochwasserschutz erforderlich
- Eingriff in sensible Naturbereiche wie die Düne / Strand
- Verschließt die Blickachse aus der Kunsthalle zur Ostsee
- Umliegend Hotel und Gewerbe angesiedelt
-

Planungsrecht

- B-Plan 26: Strandwald i.d.F. 3. Änderung, rechtskräftig seit 24.10.2014
- F-Plan vom Mai 2009
- Naturschutz / Küstenschutz
- Teilkonzept West

2. Strandpromenade 19: Konzertgarten Kühlungsborn-West



Kenndaten

Flurstücke

78/11;

Größe

8.626 m²

Potentialfläche

ca. 4.000 m²



Vorteile

- Zentral in Kühlungsborn West
- direkte Lage an der Strandpromenade
- Exklusive Lage **an der Promenade**
- Verkehrstechnische Erschließung vorhanden
- Gute fußläufige Erreichbarkeit
- Öffentliche Parkplätze in der Nähe vorhanden (**Schulzentriff, Reutersteig**)
- Direkte Sicht auf die Ostsee
- bestehender Veranstaltungsstandort für kulturelle Nutzungen

Nachteile

- Konzertgarten ist ein eingetragenes Einzeldenkmal
- alter Baumbestand im Konzertgarten
- Umbau- und Erweiterung des baulichen Bestandes notwendig
- Vorwiegend Gewerbe und Hotel im angrenzenden Umfeld

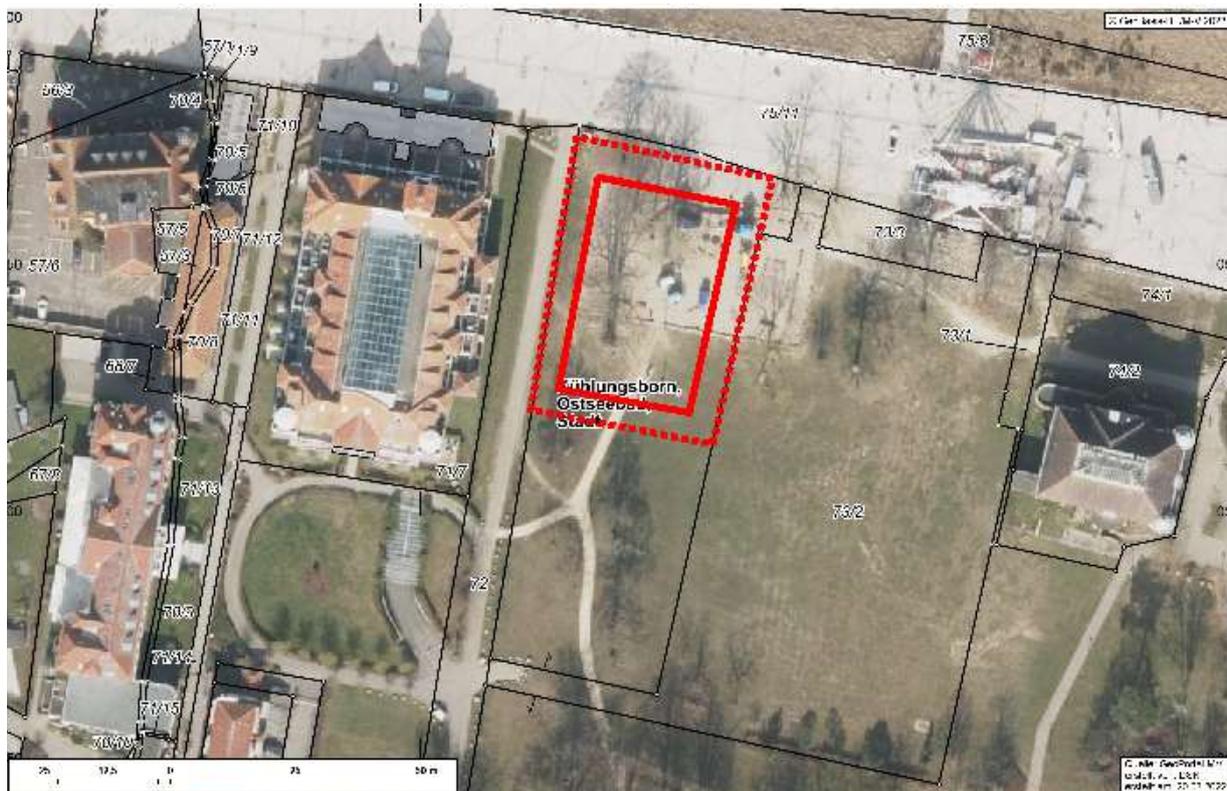
Planungsrecht

- **B-Plan 26: Strandwald i.d.F. 3. Änderung, rechtskräftig seit 24.10.2014**
- F-Plan vom Mai 2009
- **Teilkonzept West**

3. Ostseeallee 44a: Baltic Park – Nordwest / Spielplatz Arendsee



Kenndaten		
Flurstücke	Größe	Potentialfläche
73/5; 73/2; 73/3	19.820 m ² 6.205 m ² 325 m ²	ca. 2.300 m ²



Vorteile

- Zentral in Kühlungsborn West
- Exklusive Lage an der Promenade und im Baltic Park
- Verkehrstechnische Erschließung **durch Parkweg** vorhanden
- Gute fußläufige Erreichbarkeit
- Direkte Sicht aus der Veranstaltungshalle zur Ostsee bzw. in den Park realisierbar

Nachteile

- Neugestalteter und geförderter Spielplatz müsste wieder aufgegeben werden
- alter Baumbestand muss teilweise gefällt werden
- **keine Öffentliche Parkplätze in unmittelbarer Umgebung gem. Teilkonzept West**
- Verschließt die Blickachse von der Promenade in den Park
- Änderung des B-Plan erforderlich

Planungsrecht

- **B-Plan 16: Baltic Park rechtskräftig seit 13.03.2014**
- GW IIIb,
- ausgewiesene Grünfläche / Spielplatz
- Vermutung Bodendenkmal
- F-Plan vom Mai 2009
- **Teilkonzept West**

4. Poststraße 3a: Baltic Park – Südost / öffentlicher Parkplatz



Kenndaten		
Flurstücke	Größe	Potentialfläche
73/5;	19.820 m ²	ca. 2.600 m ²



Vorteile

- Zentral in Kühlungsborn West
- Exklusive Lage am südöstlichen Rand des Baltic Parks
- ca. 300 Meter vom Strand entfernt, ca. 3 Fußminuten
- gute verkehrstechnische Erschließung
- Gute fußläufige Erreichbarkeit
- Eine Einbindung von Parkplätzen in einem Tiefgeschoss denkbar

Nachteile

- Eine Rückführung der Fläche in den „historischen“ Baltic Park ist nicht möglich (Förderpriorität)
- jüngerer Baumbestand musste entfernt werden
- keine Öffentliche Parkplätze in unmittelbarer Umgebung
- Verschließt von der Poststraße die Blickachse in den Baltic Park sowie die historische Achse zur Villa Baltic
- Änderung des B-Plan erforderlich

Planungsrecht

- B-Plan 16: Baltic Park, rechtskräftig seit 13.03.2014
- F-Plan vom Mai 2009
- Teilkonzept West

5. Poststraße 3b: Baltic Park – Ost / Parkplatz hinter Lidl



Kenndaten		
Flurstücke	Größe	Potentialfläche
73/5; 82/1	19.820 m ² 2.447 m ²	ca. 1.750 m ²



Vorteile

- Zentral in Kühlungsborn West
- Exklusive Lage am östlichen Rand / Bereich des Baltic Parks
- ca. 300 Meter vom Strand entfernt, ca. 3 Fußminuten
- gute verkehrstechnische Erschließung, Anbindung von der Poststraße
- Gute fußläufige Erreichbarkeit
- Eine Einbindung von Parkplätzen in einem Tiefgeschoss denkbar

Nachteile

- Eine Rückführung der Fläche in den „historischen“ Baltic Park ist nicht möglich (Förderpriorität)
- keine Öffentliche Parkplätze in unmittelbar angrenzender Umgebung
- Evtl. erhaltungswürdiger Baumbestand
- Verschließt die Blickachse in den Park
- Änderung des B-Plan erforderlich

Planungsrecht

- B-Plan 16: Baltic Park, rechtskräftig seit 13.03.2014
- F-Plan vom Mai 2009
- Teilkonzept West

6. Tannenstraße / öffentlicher Parkplatz



Kenndaten		
Flurstücke	Größe	Potentialfläche
2/35;	379 m ²	ca. 4.250 m ²
2/61;	4.082 m ²	
2/59	377 m ²	



Vorteile

- Noch zentral in Kühlungsborn West
- Großzügige Grundstücksfläche
- Verkehrstechnische Erschließung vorhanden
- Gute fußläufige Erreichbarkeit
- Öffentliche Parkplätze vorhanden, bzw. realisierbar

Nachteile

- B-Lage, in zweiter Reihe
- Öffentlicher Parkplatz müsste teilweise aufgegeben werden
- Angrenzend Mutter-Kind-Klinik, Hotel, Gewerbe und Campingplatz
- entspricht nicht Zielsetzungen des Teilkonzeptes West (Mobilitäts-Hub)
- Änderung des B-Plan erforderlich

Planungsrecht

- B-Plan 43: Tannenstraße u. nördliche H.-Häcker-Str., rechtskräftig seit 25.10.12
- F-Plan vom Mai 2009
- Teilkonzept West

Ergebnisübersicht

Lfd. Nr.	Standort	Lage	Flächen-größe	Vor-teile	Nach-teile	Bau-ord-nung	Bemerkung / Wertung und Auswahl Stadt
1	Promenade / Düne an der Kunsthalle 	XXX	XX	XX	XX	XX	
2	Konzertgarten West 	XXX	XXX	XX	X	XX	
3	Spielplatz Arendsee / Baltic Park 	XXX	X	XX	XX	XX	
4	Poststraße 3a / Baltic Park 	XX	X	XX	XX	XX	
5	Poststraße 3b / Baltic Park 	XX	X	XX	XX	XX	
6	Tannenstraße / Waldkrone 	X	XXX	XX	XX	X	

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Quellenangaben

- Alle Flurkarten wurden dem GeoPortal.MV entnommen.
- Standortfotos DSK GmbH

ZUSÄTZE

Notizen

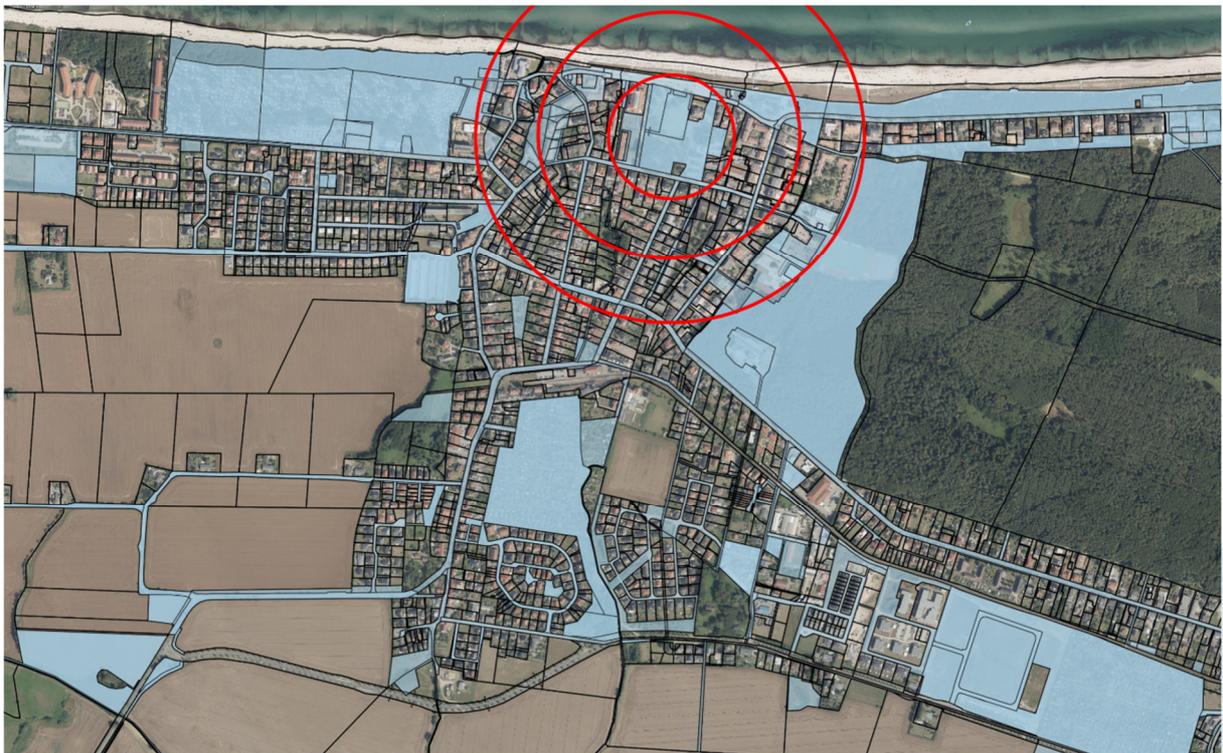
ENTWURF

Ostseebad Stadt Kühlungsborn

Bedarfsplanung und Standortuntersuchung für den Neubau einer Veranstaltungshalle in Kühlungsborn- West

Bericht zur Standortanalyse

04. Mai 2023



*Abb.: Auszug aus dem Geodatenportal – Landkreis Rostock
(nur für interne Zwecke), erstellt am 10.06.2022 durch P. Kahl.*

Auftraggeberin

Stadt Ostseebad Kühlungsborn

Ostseeallee 20

18225 Ostseebad Kühlungsborn

Ansprechpartner

Frau Peggy Westphal

Leiterin Bauamt

Telefon: 038293 823 430

E-Mail: p.westphal@stadt-kborn.de

Herr Peter Kahl

Abteilung Hochbau

Telefon: 038293 823 430

E-Mail: p.kahl@stadt-kborn.de

Verfahrensbetreuung

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH

Büro Wismar

Hinter dem Chor 9

23966 Wismar

Büro Bremen

Am Tabakquartier 60

28197 Bremen

Torsten Sonntag

Telefon: 03841 2328 13

E-Mail: torsten.sonntag@dsk-gmbh.de

Klaus von Ohlen

Telefon: 0421 897699 02

E-Mail: klaus.vonohlen@dsk-gmbh.de

Inhaltsverzeichnis

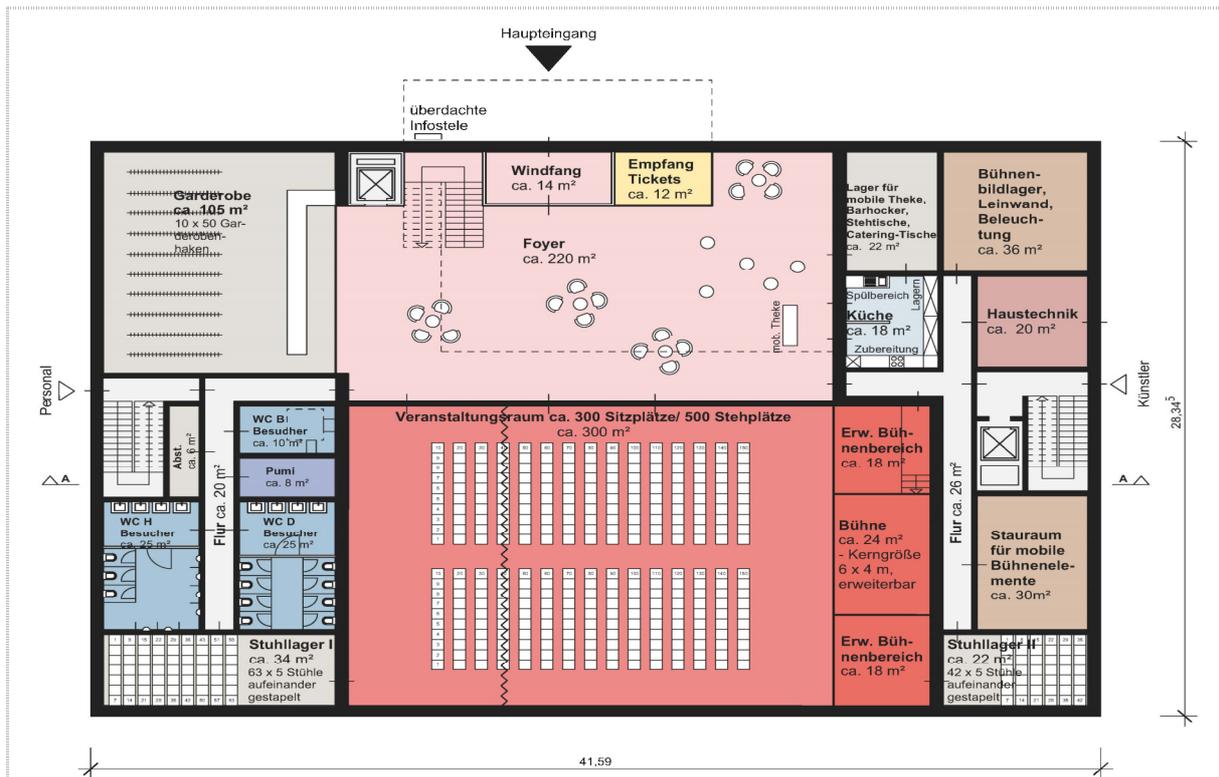
Allgemein	4
Verfahrensstand	4
1. Festlegung der Rahmenbedingungen	4
2. Ermittlung der architektonischen Kennzahlen	4
Grundrisse	5
Raumprogramm	6
Durchführung Standortanalyse	8
3. Standortanalyse	8
Handlungserfordernis	8
Ermittelte Standorte	9
Einzelprüfberichte der Standorte	10
1. Ostseeallee (48) - Promenade / Düne an der Kunsthalle	10
2. Strandpromenade 19 - Konzertgarten Kühlungsborn-West	12
3. Ostseeallee 44a - Baltic Park Nordwest / Spielplatz Arendsee	14
4. Poststraße 3a - Baltic Park Südost / öffentlicher Parkplatz	16
5. Poststraße 3b - Baltic Park Ost / Parkplatz hinter Lidl	18
6. Tannenstraße - öffentlicher Parkplatz Waldkrone	20
7. Ostseeallee 46a - Kunsthalle / Segelverein (Ergänzung)	22
Ergebnisübersicht	24
Beschlussfassung	25
Quellenangaben	25

Allgemein

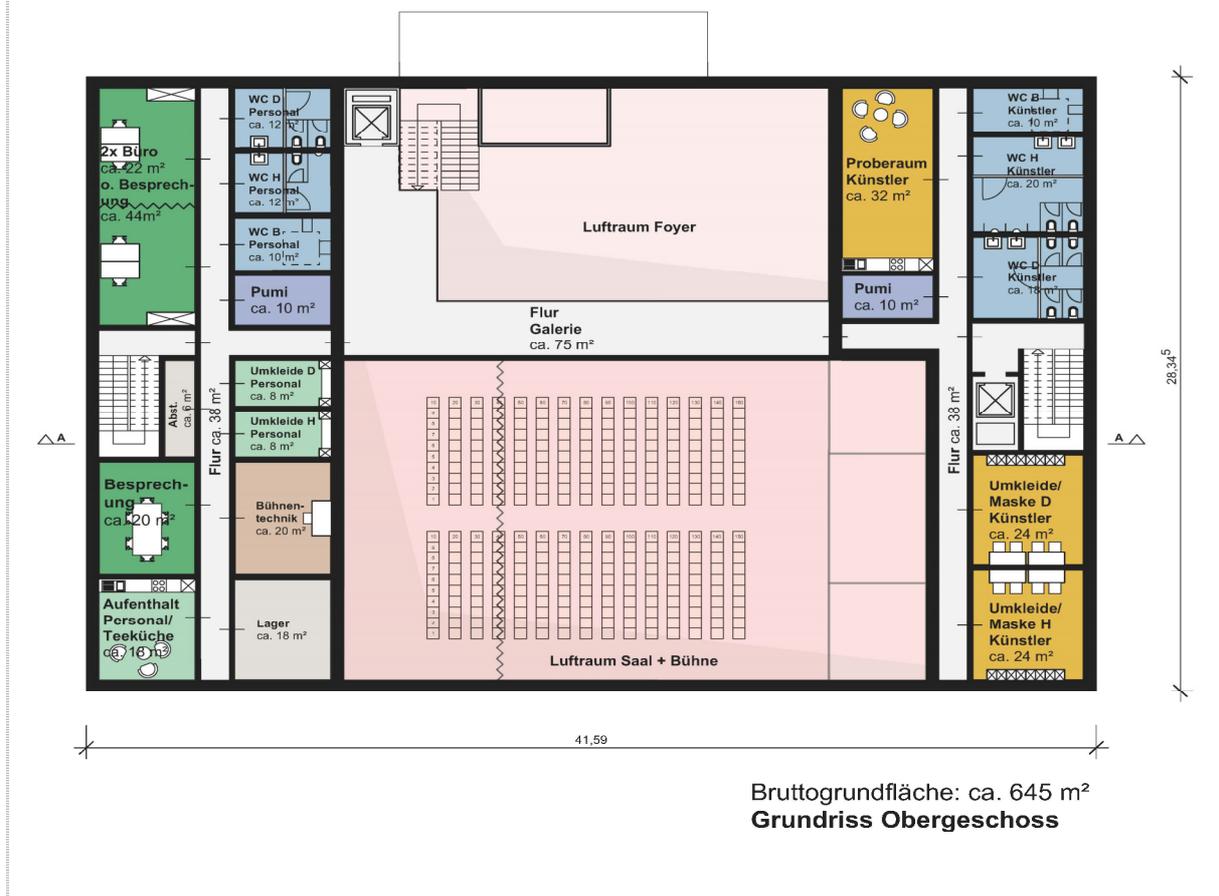
Verfahren	Bedarfsplanung und Standortuntersuchung für den Neubau einer Veranstaltungshalle in der Stadt Ostseebad Kühlungsborn West (Beschlusses 034/2022/SVV vom 23.06.2022)
Auftrag	vom 18.08.2022
Mitwirkende	Klaus von Ohlen Sandra Schlender Iris Talle Anissa Sofia Krain Torsten Sonntag
Verfahrensablauf	In insgesamt fünf Verfahrensschritten: 1. Festlegung der Rahmenbedingungen 2. Ermittlung der architektonischen Kennzahlen 3. Standortanalyse 4. Flächenstudie des Standortes 5. Öffentlichkeitsarbeit / Berichtserstellung

Verfahrensstand

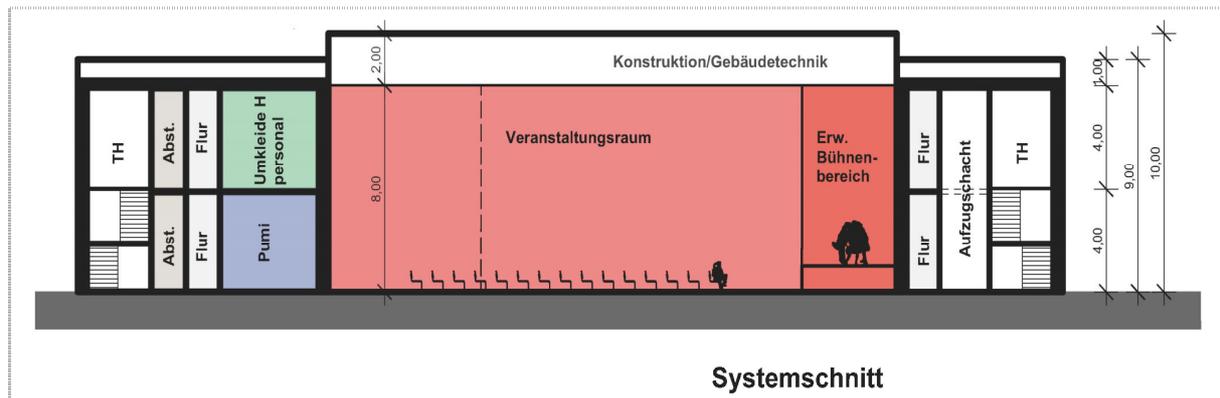
1. Festlegung der Rahmenbedingungen	Im ersten Schritt wurden die allgemeinen Rahmenparameter gemeinsam mit der Stadt und der TFK GmbH abgestimmt und in der Beratung am 26.09.2022 festgelegt.
2. Ermittlung der architektonischen Kennzahlen	<p>Im Schritt der Ermittlung der architektonischen Kennzahlen wurde in mehreren Arbeitsgesprächen der Bedarf des grundsätzlichen Gebäude- und Funktionsrahmens erarbeitet.</p> <p>Folgende Parameter wurden dargestellt:</p> <ul style="list-style-type: none">– Baumasse– Funktionsgrundriss– Schnitt– Flächenkennzahlen– Raumprogramm <p>Diese sind im nachfolgenden Grundrisschema und dem Raumprogramm abgebildet.</p> <p>Die Beschlussfassung der Stadtvertreterversammlung (083/2022/SVV) zu den festgestellten architektonischen Kennzahlen erfolgte am 08.12.2022.</p>



Bruttogrundfläche: ca. 1.180 m²
Grundriss Erdgeschoss



Bruttogrundfläche: ca. 645 m²
Grundriss Obergeschoss



Raumprogramm für 300 Sitzplätze / 500 Stehplätze

	NF in m ²	Bemerkungen
Publikumsbereich		
Windfang	14,00	
Foyer	220,00	0,73 bzw. 0,44 m ² pro BesucherInnen
Empfang Tickets	12,00	
Veranstaltungsraum	300,00	300 Sitzplätze / 500 Stehplätze, Unterteilungsmöglichkeit in mind. 2 Räume
Bühne	24,00	Variabel aufstellbar in Kerngröße 6 x 4 m
Erweiterter Bühnenbereich	36,00	2 x 18 m ² , inkl. mobilem Treppenaufgang
Garderobe	105,00	für 500 BesucherInnen ausgelegt
WC Herren Besucher	25,00	Anteilig auf 500 Personen ausgelegt
WC Damen Besucherinnen	25,00	Anteilig auf 500 Personen ausgelegt
WC Barrierefrei BesucherInnen	10,00	benötigt mindestens 6 m ²
Summe	771,00	
Gastronomie		
Küche mit Spül- und Zubereitungsbereich	18,00	funktionell an Foyer angeschlossen
Lager für mobile Theke, Barhocker, Stehtische, Cateringtische	22,00	
Summe	40,00	
Backstage Bereich		
Bühnentechnik	20,00	im Obergeschoss mit Sichtfenster in den Saal
Stauraum für mobile Bühnenelemente	30,00	
Bühnenlager, Leinwand, Beleuchtung	36,00	
Stuhllager I	34,00	
Stuhllager II	22,00	
Summe	142,00	

Künstler

Proberaum KünstlerInnen	32,00	auch als Besprechungsraum nutzbar, mit Teeküche möglich
Umkleide Herren Künstler	24,00	
Umkleide Damen Künstlerinnen	24,00	
WC Herren Künstler	20,00	
WC Damen Künstlerinnen	18,00	
WC Barrierefrei KünstlerInnen	10,00	benötigt mindestens 6 m ²
Summe	128,00	

Personal

2x Büroräume oder Besprechung	44,00	
Aufenthalt /Teeküche Personal	18,00	
Umkleide Herren Personal	8,00	
Umkleide Damen Personal	8,00	
Besprechungsraum	20,00	
Lager	18,00	
Abstellräume	12,00	
WC Herren Personal	12,00	
WC Damen Personal	12,00	
WC Barrierefrei Personal	10,00	benötigt mindestens 6 m ²
Summe	162,00	

Sonstige Nebenräume

Putzmittel	30,00	
Summe	30,00	

Technikflächen

Haustechnik	20,00	
Summe	20,00	

Verkehrsflächen

Flur Galerie	75,00	im Obergeschoss, entwurfsabhängig
Flure	122,00	entwurfsabhängig
Treppenträume	48,00	Anzahl ist abhängig vom Brandschutzkonzept
Aufzüge	12,00	1 Aufzug BesucherInnen, 1 Aufzug KünstlerInnen und Personal
Summe	257,00	

Summe Nutzflächen gesamt 1.550,00 m²

BGF Erdgeschoss 1.180,00

BGF Obergeschoss 645,00

Summe BGF gesamt 1.825,00 m²

Aufgestellt: 22.11.2022

Durchführung Standortanalyse

3. Standortanalyse

In diesem Verfahrensschritt der Standortanalyse wurden auftragsgemäß die möglichen Standorte in Kühlungsborn West für die definierte Veranstaltungshalle betrachtet.

Durch die Verwaltung der Stadt Kühlungsborn wurden alle vorhandenen städtischen Liegenschaften benannt. Siehe die gekennzeichnete Liegenschaftskarte im Deckblatt.

Das zu errichtende Gebäude benötigt eine Grundfläche von knapp 1.200 m² zzgl. Abstandsflächen sowie Flächen für Lieferverkehr, Feuerwehr ect..

Nicht in der weiteren Untersuchung berücksichtigt wurden Standorte mit nicht ausreichender Grundstücksgröße bzw. -fläche oder Grundstücke, die nicht zentral und fußläufig erreichbar in Kühlungsborn West liegen.

Für mögliche in Frage kommende Standorte erfolgte eine örtliche Grundstücksbetrachtung bezüglich der spezifischen Eignung unter Berücksichtigung der jeweiligen Kenndaten, wie Mikrolage, dem Umfeld, der verkehrlichen Anbindung ect..

Die ermittelten Daten der verschiedenen potentiellen sechs Standorte wurden in dieser Unterlage zusammengestellt.

Um eine Vergleichbarkeit zwischen den geprüften Standorten zu erreichen, wurden zwecks Übersichtlichkeit die Angaben zu der jeweiligen Lagebetrachtung in Einzelprüfberichte gefasst.

- Die Standorte wurden fotografisch abgebildet.
- Im Lageplan ist die mögliche Potentialfläche rot gepunktet und der im zweiten Arbeitsschritt ermittelte Idealbaukörper der Veranstaltungshalle als roter Rahmen eingezeichnet.
- Vor- und Nachteile wurden gegenübergestellt sowie das geltende Planungsrecht aufgeführt.

Handlungserfordernis

Die Vorprüfung bittet den Auftraggeber zu entscheiden, welche/r Standort/e in der nächsten Arbeitsstufe verifiziert und detailliert betrachtet werden soll/en.

Dazu erfolgt seitens des Auftraggebers die Einbeziehung der Stadtvertretung.

Ermittelte Standorte

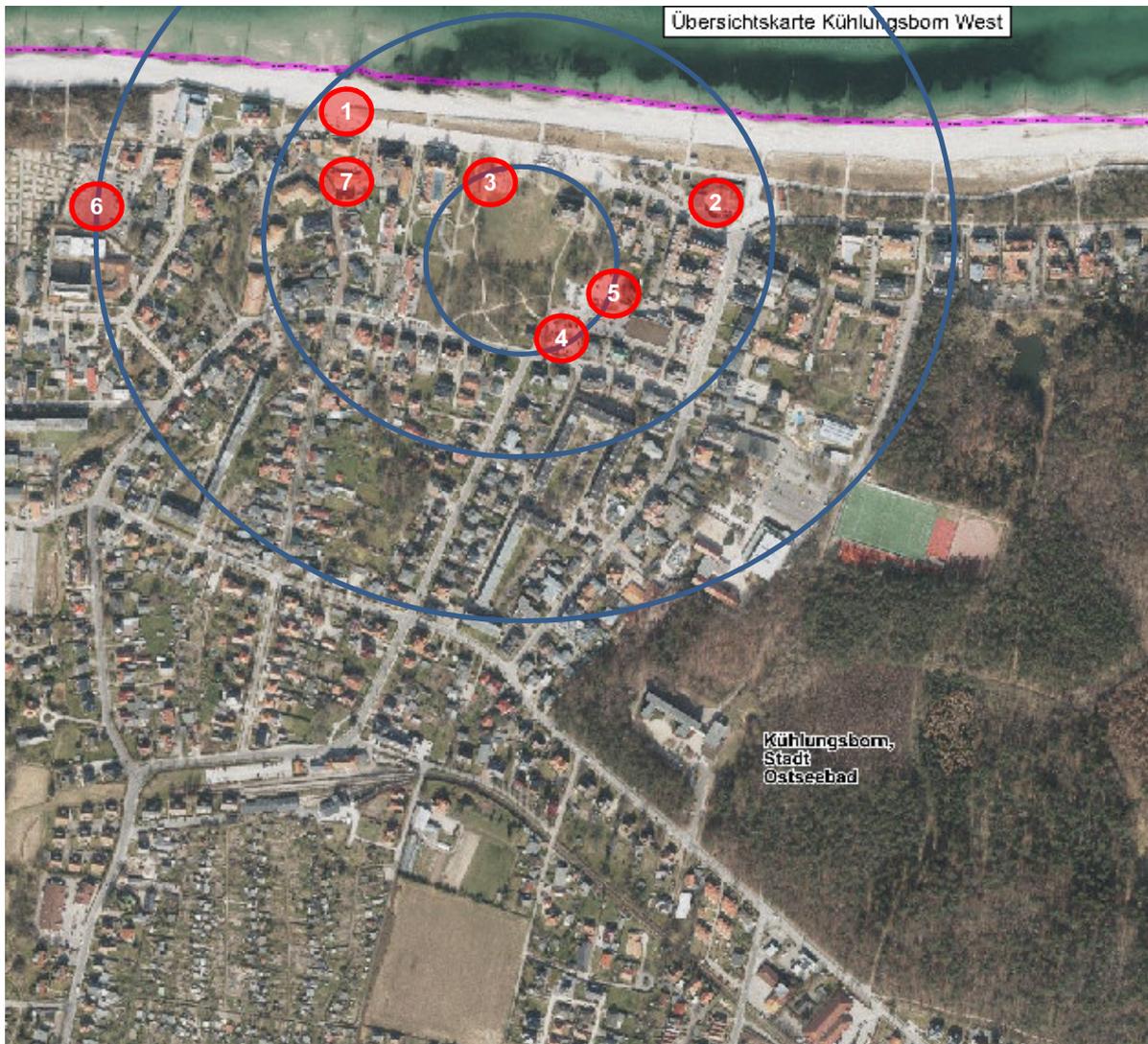


Abb.: Auszug aus dem Geodatenportal – Landkreis Rostock
(nur für interne Zwecke), erstellt am 08.02.23, T. Sonntag

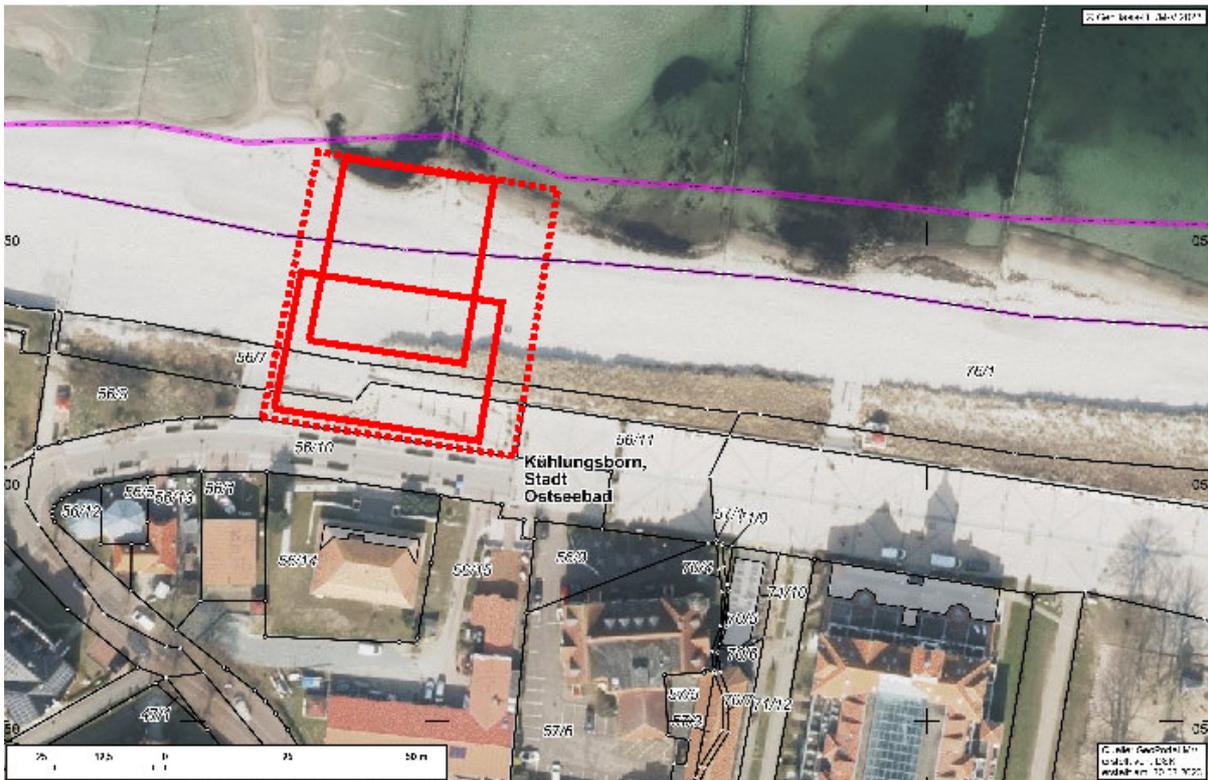
1. **Ostseeallee (48)** - Promenade / Düne an der Kunsthalle
2. **Strandpromenade 19** - Konzertgarten Kühlungsborn-West
3. **Ostseeallee 44a** - Baltic Park Northwest / Spielplatz Arendsee
4. **Poststraße 3a** - Baltic Park Südost / öffentlicher Parkplatz
5. **Poststraße 3b** - Baltic Park Ost / Parkplatz hinter Lidl
6. **Tannenstraße** - öffentlicher Parkplatz Waldkrone
7. **Ostseeallee 46a** - Kunsthalle / Segelverein (Ergänzung)

Einzelprüfberichte der Standorte

1. Ostseeallee: Strandpromenade / Düne an der Kunsthalle, Ostseeallee 48



Kenndaten		
Flurstücke	Größe	Potentialfläche
76/1	14.828 m ²	ca. 2.800 m ² (variabel)
56/7;	880 m ²	
56/9;	1.012 m ²	
56/11	697 m ²	



Vorteile

- zentral in Kühlungsborn West
- sehr exklusive Lage am Strand – Düne / Promenade
- unmittelbar gegenüber der Kunsthalle / kombinierte Nutzung möglich
- verkehrstechnische Erschließung (Ostseeallee / Promenadenstraße) vorhanden
- gute fußläufige Erreichbarkeit
- öffentliche Parkplätze in unmittelbarer Umgebung, z. B. Parkplatz Waldkrone
- exklusive Sicht aus der Veranstaltungshalle auf die Ostsee / Strand möglich
- Aufwertung von Kühlungsborn West gem. TK West: Vermeidung von „dead ends“

Nachteile

- „eingeschränktes“ Flächenpotential
- nicht alle Flächen im städtischen Eigentum, Kommunalisierung erforderlich
- Pfahlgründung
- Hochwasserschutz erforderlich
- Eingriff in sensible Naturbereiche wie die Düne / Strand
- verschließt die Blickachse aus der Kunsthalle zur Ostsee
- umliegend Hotel und Gewerbe angesiedelt

Planungsrecht

- B-Plan 26: Strandwald i.d.F. 3. Änderung, rechtskräftig seit 24.10.2014
- F-Plan vom Mai 2009
- Naturschutz / Küstenschutz
- Teilkonzept West

2. Strandpromenade 19: Konzertgarten Kühlungsborn-West



Kenndaten

Flurstücke

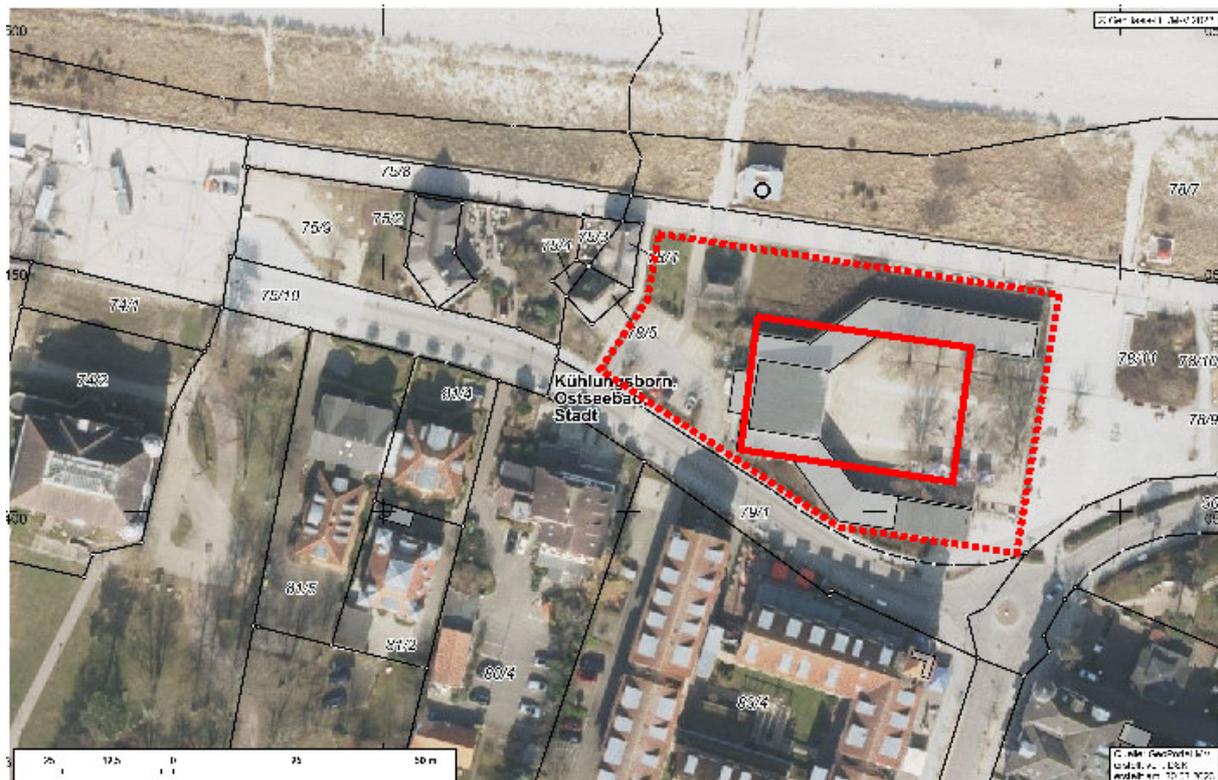
78/11;

Größe

8.626 m²

Potentialfläche

ca. 4.000 m²



Vorteile

- zentral in Kühlungsborn West
- direkte Lage an der Strandpromenade
- exklusive Lage an der Promenade
- verkehrstechnische Erschließung vorhanden
- sehr gute fußläufige Erreichbarkeit
- öffentliche Parkplätze in der Nähe vorhanden (Schulzentrifft, Reutersteig)
- direkte Sicht auf die Ostsee
- aktueller Veranstaltungsstandort für kulturelle Nutzungen (Bestandsschutz)
- funktionelle Einbindung des jetzigen Baukörpers möglich

Nachteile

- Konzertgarten ist ein eingetragenes Einzeldenkmal
- alter Baumbestand im Konzertgarten
- Umbau- und Erweiterung des baulichen Bestandes notwendig
- vorwiegend Gewerbe und Hotel im angrenzenden Umfeld

Planungsrecht

- B-Plan 26: Strandwald i.d.F. 3. Änderung, rechtskräftig seit 24.10.2014
- F-Plan vom Mai 2009
- Teilkonzept West

3. Ostseeallee 44a: Baltic Park – Nordwest / Spielplatz Arendsee



Kenndaten		
Flurstücke	Größe	Potentialfläche
73/5; 73/2; 73/3	19.820 m ² 6.205 m ² 325 m ²	ca. 2.300 m ²



Vorteile

- zentral in Kühlungsborn West
- exklusive Lage an der Promenade und im Baltic Park
- verkehrstechnische Erschließung durch Parkweg vorhanden
- gute fußläufige Erreichbarkeit
- direkte Sicht aus der Veranstaltungshalle zur Ostsee bzw. in den Park realisierbar

Nachteile

- neugestalteter und geförderter Spielplatz müsste wieder aufgegeben werden
- alter Baumbestand muss teilweise gefällt werden
- keine Öffentliche Parkplätze in unmittelbarer Umgebung gem. Teilkonzept West
- verschließt die Blickachse von der Promenade in den Park
- Änderung des B-Plan erforderlich

Planungsrecht

- B-Plan 16: Baltic Park rechtskräftig seit 13.03.2014
- GW IIIb,
- ausgewiesene Grünfläche / Spielplatz
- Vermutung Bodendenkmal
- F-Plan vom Mai 2009
- Teilkonzept West

4. Poststraße 3a: Baltic Park – Südost / öffentlicher Parkplatz



Kenndaten		
Flurstücke	Größe	Potentialfläche
73/5;	19.820 m ²	ca. 2.600 m ²



Vorteile

- zentral in Kühlungsborn West
- exklusive Lage am südöstlichen Rand des Baltic Parks
- ca. 300 Meter vom Strand entfernt, ca. 3 Fußminuten
- gute verkehrstechnische Erschließung
- gute fußläufige Erreichbarkeit
- eine Einbindung von Parkplätzen in einem Tiefgeschoss denkbar

Nachteile

- eine Rückführung der Fläche in den „historischen“ Baltic Park ist nicht möglich (Förderpriorität)
- jüngerer Baumbestand musste entfernt werden
- keine Öffentliche Parkplätze in unmittelbarer Umgebung
- verschließt von der Poststraße die Blickachse in den Baltic Park sowie die historische Achse zur Villa Baltic
- Änderung des B-Plan erforderlich

Planungsrecht

- B-Plan 16: Baltic Park, rechtskräftig seit 13.03.2014
- F-Plan vom Mai 2009
- Teilkonzept West

5. Poststraße 3b: Baltic Park – Ost / Parkplatz hinter Lidl



Kenndaten

Flurstücke

73/5;
82/1

Größe

19.820 m²
2.447 m²

Potentialfläche

ca. 1.750 m²



Vorteile

- zentral in Kühlungsborn West
- exklusive Lage am östlichen Rand / Bereich des Baltic Parks
- ca. 300 Meter vom Strand entfernt, ca. 3 Fußminuten
- gute verkehrstechnische Erschließung, Anbindung von der Poststraße
- gute fußläufige Erreichbarkeit
- eine Einbindung von Parkplätzen in einem Tiefgeschoss denkbar

Nachteile

- eine Rückführung der Fläche in den „historischen“ Baltic Park ist nicht möglich (Förderpriorität)
- keine Öffentliche Parkplätze in unmittelbar angrenzender Umgebung
- evtl. erhaltungswürdiger Baumbestand
- verschließt die Blickachse in den Park
- Änderung des B-Plan erforderlich

Planungsrecht

- B-Plan 16: Baltic Park, rechtskräftig seit 13.03.2014
- F-Plan vom Mai 2009
- Teilkonzept West

6. Tannenstraße / öffentlicher Parkplatz



Kenndaten		
Flurstücke	Größe	Potentialfläche
2/35; 2/61; 2/59	379 m ² 4.082 m ² 377 m ²	ca. 4.250 m ²



Vorteile

- noch zentral in Kühlungsborn West
- großzügige Grundstücksfläche
- verkehrstechnische Erschließung vorhanden
- gute fußläufige Erreichbarkeit
- öffentliche Parkplätze vorhanden, bzw. realisierbar

Nachteile

- B-Lage, in zweiter Reihe
- öffentlicher Parkplatz müsste teilweise aufgegeben werden
- angrenzend Mutter-Kind-Klinik, Hotel, Gewerbe und Campingplatz
- entspricht nicht Zielsetzungen des Teilkonzeptes West (Mobilitäts-Hub)
- Änderung des B-Plan erforderlich

Planungsrecht

- B-Plan 43: Tannenstraße u. nördliche H.-Häcker-Str., rechtskräftig seit 25.10.12
- F-Plan vom Mai 2009
- Teilkonzept West

7. Ostseeallee 46a: Kunsthalle / Segelverein (Ergänzung)



Kenndaten

Flurstücke

56/14;
56/15

Größe

1.080 m²
2.252 m²

Potentialfläche

ca. 2.300 m²



Vorteile

- zentral in Kühlungsborn West
- exklusive Lage zur Ostseeallee / Strand
- unmittelbar verbunden mit der Kunsthalle
- kombinierte Nutzung
- gute Verkehrstechnische Erschließung (Ostseeallee sowie Hermann-Häcker-Straße) vorhanden
- gute fußläufige Erreichbarkeit
- öffentliche Parkplätze in unmittelbarer Umgebung, z. B. Parkplatz Waldkrone

Nachteile

- schwieriger Grundstückszuschnitt
- die Gebäude des Segelclub Kühlungsborn e.V. müssen aufgegeben / abgebrochen werden
- neuer Baukörper ragt über die Kunsthalle und Nachbarbebauung hinaus
- sehr enge Umgebungsbebauung
- Änderung des B-Plan erforderlich
- umliegend Hotel, Gastronomie und Gewerbe angesiedelt

Planungsrecht

- B-Plan 43 - Tannenstraße - nördliche Hermann-Häcker-Straße, rechtskräftig seit 06.09.2012
- GRZ 0,45
- F-Plan vom Mai 2009
- Naturschutz
- Abstandsflächen nicht ausreichend (keine Genehmigungsfähigkeit)
- Denkmalschutz Kunsthalle

Ergebnisübersicht

Lfd. Nr.	Standort	Lage	Flächen- größe	Vor- teile	Nach- teile	Bau- ord- nung	Bemerkung / Wertung und Auswahl Stadt
1	Promenade / Düne an der Kunsthalle 	XXX	XX	XX	XX	XX	
2	Konzertgarten West 	XXX	XXX	XX	X	XX	
3	Spielplatz Arendsee / Baltic Park 	XXX	X	XX	XX	XX	
4	Poststraße 3a / Baltic Park 	XX	X	XX	XX	XX	
5	Poststraße 3b / Baltic Park 	XX	X	XX	XX	XX	
6	Tannenstraße / Waldkrone 	X	XXX	XX	XX	X	
7	Ostseeallee 46a / Kunsthalle – Segel- verein 	XX	XX	XX	XX	XXX	entspricht nicht den Mindestkriterien

Beschlussfassung

13.04.2023 - Hauptausschuss

ausgeschieden sind die Standorte:

- Ostseeallee 44a Spielplatz Arendsee
- Tannenstraße PP Waldkrone

verbleibend sind folgende Standorte intensiv zu prüfen:

- Ostseeallee 48 Bereich Kunsthalle
- Konzertgarten West
- Baltic Park PP Poststraße
- Baltic Park PP hinter PP Lidl

Das Stimmverhalten im HA war für die einzelnen Standorte identisch, entsprechend sind alle Kandidaten gleich gewichtet zu betrachten. Eventuell macht es Sinn, die beiden Standorte im Baltic Park in einer größeren Potentialfläche zusammenzufassen.

Die CDU-Fraktion hat den Antrag gestellt, das Grundstück der Kunsthalle/Segelverein (Flurstücke 56/14 und 56/15) als möglichen Standort für die Veranstaltungshalle zu prüfen unter Berücksichtigung:

- Segelverein bleibt an diesem Standort
- Nutzung durch Segelverein entfällt künftig

Das wurde dann mehrheitlich beschlossen.

Das vorliegende Beschlussergebnis aus dem Hauptausschuss vom 13.04.2023 ist noch nicht abschließend.

04.05.2023 - SVV

Quellenangaben

- Alle Flurkarten wurden dem GeoPortal.MV entnommen.
- Standortfotos DSK GmbH

