

BLICK IN DIE ZUKUNFT

VILLA BALTIC
KÜHLUNGSBORN

Einladung
20. November 2021

„Wir knipsen das Licht an“



ES GEHT UNS UM DAS BESTE FÜR KÜHLUNGSBORN.

ES GEHT UM DIE VILLA BALTIC.

Liebe Kühlungsbornerinnen, liebe Kühlungsborner,

eine Aufgabe wie diese ist eine Herzensangelegenheit. Nicht nur für uns, sondern auch für all die Menschen, die mit der Villa Baltic und diesem Ort verbunden sind. Die letzten Monate haben gezeigt, wie wichtig die Zukunft des Gebäudes ist, wie viele Emotionen hier im Spiel sind und wie komplex der Sachverhalt ist.

Nach 2 Jahren Arbeit mit der Stadt Kühlungsborn, beteiligten Behörden und Experten, hat sich im April dieses Jahres, als Ergebnis der „Arbeitsgruppe Villa Baltic“, das Sanierungskonzept herauskristallisiert. Alle Fraktionen hatten zuvor Ideen eingebracht und konnten teilhaben an den Einzeluntersuchungen, den Abwägungen und der Zusammenführung der Behördenbelange. Zudem erhielten wir viele Anregungen und Fragen aus der Bevölkerung, die wir gern in die Überlegungen mit einbezogen haben. Der große Wunsch aller Beteiligten war, das Beste für diesen Ort zu erreichen.

Dreh und Angelpunkt für eine politisch mehrheitsfähige, baulich machbare und zugleich wirtschaftlich tragfähige Lösung war das Thema Denkmalschutz. Die Landesdenkmalschutzbehörde stuft die Villa Baltic als hoch bedeutsam – „wichtigstes profanes Gebäude in Kühlungsborn“ – ein und erteilt Auflagen, in welchem Rahmen wir eine Sanierung durchführen müssen. Gleichzeitig stellt sie aber keine Denkmalförderung in Aussicht.

Laut Vorgabe gilt es die hoch schützenswerte Substanz des Gebäudes – innen sowie außen – zu erhalten, also keinerlei Veränderungen in Form einer Raumaufteilung, Entkernung (auch nicht teilweise) vorzunehmen. Auch die Wiederherstellung von historischer Bausubstanz ist ein wichtiger und kostenintensiver Faktor.

Der „Knackpunkt“, an dem alle tragfähigen und machbaren Einzellösungen für die Villa Baltic (wie Ferien- oder Eigentumswohnungen) scheitern, ist, dass diese Lösungen nicht mit der historischen Bausubstanz kompatibel sind. Entsprechende bauliche Änderungen und Anpassungen dürfen aus denkmalschutzrechtlichen Gründen ebenfalls nicht vorgenommen werden.

Unter diesen Vorzeichen schafft es die Villa Baltic alleine nicht.

Deshalb haben wir zusammen mit allen Beteiligten der Arbeitsgruppe (Verwaltung, Bauamt, Denkmalschutz, politische Vertreter der Fraktionen sowie sachkundige Bürger) ein Konzept entwickelt, welches die Hinzunahme eines Teilbereichs des ehemaligen Schwimmhallengrundstücks, direkt neben der Villa Baltic, vorsieht. So können wir dem großen Wunsch einer denkmalgerechten Sanierung der Villa Baltic mit öffentlicher Nutzung durch Café, Bar und Restaurant, nachkommen. Gleichzeitig bildet die Entwicklung eines neuen Gebäudeteils, mit einem Mix aus Gastronomie, Einzelhandel, Wellness und Hotel sowie optional Veranstaltungen, ein wirtschaftliches und städtebaulich sinnvolles Konzept für die Sanierung der Villa Baltic.

Im Rahmen eines Bürgerreferendums am 5. Dezember 21, werden Sie über dieses Konzept und über die Zukunft der Villa Baltic entscheiden. Eine große Gefahr in diesem Prozess sind fehlerhafte Informationen, deshalb stellen wir Ihnen auf den nächsten Seiten das erarbeitete Konzept und die wichtigsten Fakten vor.

Jan & Berend Aschenbeck

Wir wollen mit Ihnen in die Zukunft blicken und zeigen Ihnen die Verschmelzung der 3 Themen – Villa Baltic, Baltic Park und dem neuen Gebäudeteil „Baltic Arkaden“ – auf dem Grundstück der ehemaligen Schwimmhalle.

BALTIC QUARTIER

Das Beste aus drei Welten

1. Öffentliche **Villa Baltic** denkmalgerecht saniert.
2. **Baltic Arkaden** als sinnvolle Nutzung des alten Schwimmhallengrundstücks und städtebaulicher Aufwertung.
3. Reaktivierung des **Baltic Parks** nach historischem Vorbild.



(Arbeitsstand: Oktober 2021)

1. VILLA BALTIC

Denkmalgerechte Sanierung nach 30 Jahren Verfall.

Ein Stück Kühlungsborner Geschichte wird bewahrt.

Gastronomische Nutzung mit Café, Bar und Restaurant.

Für ALLE öffentlich zugänglich.



(Arbeitsstand: Oktober 2021)

2. BALTIC ARKADEN

Ein neuer Gebäudeteil „Baltic Arkaden“ entsteht auf dem Baufeld der ehemaligen Schwimmhalle.

Blaue Umrandung zeigt maximal mögliche Bebauung der Grundstücksfläche.

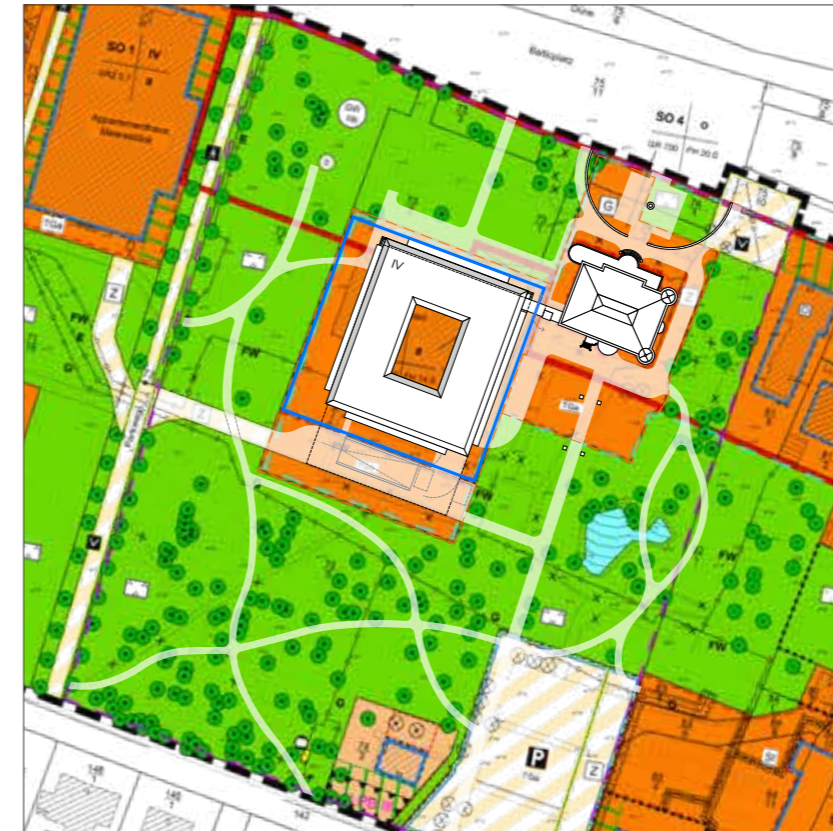
Weißer Körper stellt neuen Gebäudeteil „Baltic Arkaden“ dar.

Ausmaß der neuen Bebauung entspricht circa 70% der möglichen Baufläche, ist somit deutlich kleiner.

Bebauung entspricht circa 6% des gesamten Parks.

Die Stadt sieht für das Grundstück der ehemaligen Schwimmhalle lt. Bebauungsplan eine Bebauung mit Hotel und Nebennutzungen vor. Nutzen wir dieses Baufeld sinnvoll, um die Villa zu retten.

Integration der „Baltic Arkaden“
in den Bebauungsplan der Stadt Kühlungsborn



(Arbeitsstand: Oktober 2021)

Anbau ehemalige Schwimmhalle



2. BALTIC ARKADEN

Erdgeschoss öffentlich zugänglich und verknüpft mit dem Park mit Einzelhandel, Gastronomie und Veranstaltungen.

Integriertes Hotel (120 Zimmer) in der 1. und 2. Etage.

Höhe des neuen Gebäudeteils bleibt unter der Höhe der Villa Baltic.

Aussenansicht wird durch Architekturwettbewerb bestimmt.

ANSICHT BALTIC ARKADEN IM VERGLEICH



(Arbeitsstand: Oktober 2021)

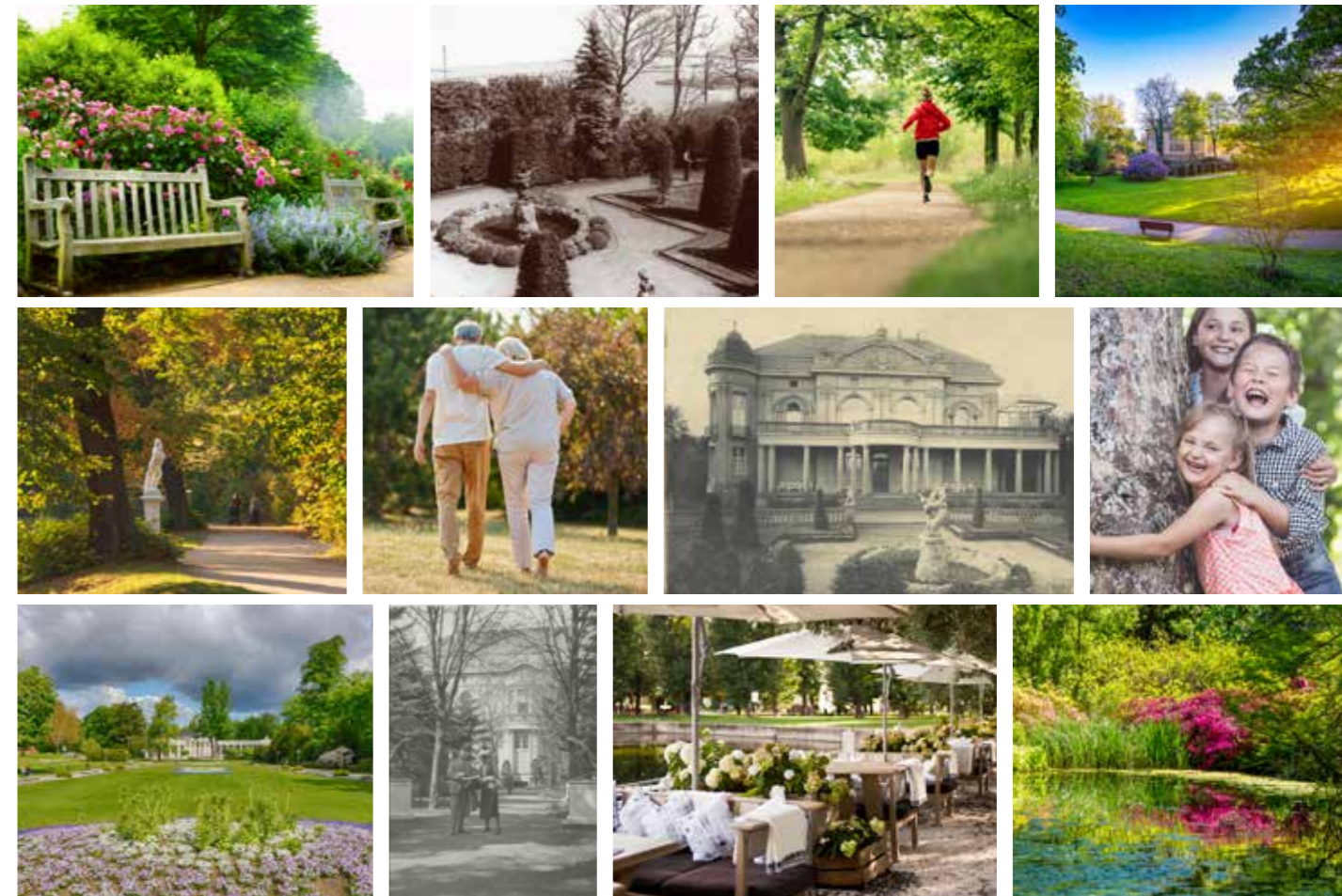
3. BALTIC PARK

Der Park bleibt und erhält Qualität.

Wiederbelebung durch neue öffentliche Räume und Angebote.

Aufwertung durch Bepflanzung und historische Elemente
(Vorgarten, Allee, Skulpturen).

Öffentlich zum Spazieren & Verweilen, Spielen & Genießen.



(Arbeitsstand: Oktober 2021)

Uns war immer klar, dass die Villa Baltic mit großen Emotionen verbunden ist. Wir haben Verständnis dafür, dass viele Fragen, Meinungen und Wünsche rund um die Zukunft des Gebäudes existieren. Allerdings werben wir für einen angemessenen und wahrheitsgemäßen Austausch miteinander. Nur so können wir gemeinsam das Beste für diesen Ort erreichen. Wir gehen daher gern auf die folgenden Aussagen, die uns in den letzten Wochen begegnet sind, ein.

„Die Villa ist eine Ruine und denkmalpflegerisch absolut kein Denkmal von höchster Wichtigkeit.“ (Quelle: Facebook)

„Die Denkmalwürdigkeit des 1910/12 nach dem Entwurf des Rostocker Architekten Alfred Krause für den Justizrat Wilhelm Hausmann errichteten Hauses ist unbestritten und weist aus architektonischer, städtebaulicher und geschichtlicher Sicht eine hohe Bedeutsamkeit auf. Die erhaltenen historischen Grundrisse und die historischen Ausstattungselemente (Fußböden, Wandverkleidungen, Stuckdecken etc.) sind ein wesentlicher Teil des Denkmalwerts der Villa „Baltic“. Der Saal an der W-Seite des OG kann wieder in drei Räume aufgeteilt werden. Einer weiteren Aufteilung der genannten Räume oder gar eine Entkernung des Hauses wird denkmalpflegerisch auf keinen Fall zustimmungsfähig sein.“

(Amtsleiter Thomy Felten, Untere Bauaufsichtsbehörde und Untere Denkmalschutzbehörde Landkreis Rostock)

„Die Villa ist seit 2 Jahren im Eigentum des Investors. Er hätte mit den erforderlichen Renovierungsarbeiten schon lange anfangen können.“ (Quelle: Facebook)

„Für ein Projekt dieser Größenordnung und Besonderheit hat man nicht sofort ein Konzept in der Tasche. Der bauliche Zustand, der politische Wille und auch die Vorgaben der Ämter sind Größen, die erst in einem Prozess zusammengebracht werden müssen. Wir sind mit einem „weißen Blatt Papier“ gestartet und haben in den letzten 2,5 Jahren zusammen mit der Stadt, unsere Hausaufgaben gemacht. Jetzt können wir anfangen.“

(Jan Aschenbeck, Eigentümer)

„Es geht auch ohne Hotelanbau.“ (Quelle: Facebook)

„Im Ergebnis hat sich eine Erweiterung für Hotelzwecke und hochwertige touristische Infrastruktur auf der Brachfläche des Schwimmhallen-Grundstücks, die sich der Villa Baltic, gestalterisch unterordnet, als einzig tragfähiges Konzept erwiesen, um die Villa zu erhalten und denkmalgerecht zu sanieren. Dieses Konzept wird seitens der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Rostock wie auch des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege M-V nicht nur als gangbarer Weg sondern als letzte Chance zur Rettung dieses bedeutenden Baudenkmals von überregionaler Bedeutung angesehen und daher nachdrücklich unterstützt“

(Amtsleiter Thomy Felten, Untere Bauaufsichtsbehörde und Untere Denkmalschutzbehörde Landkreis Rostock)

„Deshalb sollen die Investoren auf dem geplanten Sporthotel im Hafen eine Etage mit 120 Zimmern draufsetzen, damit die Villa Baltic als solitäres Gebäude betrieben werden kann.“ (Quelle: Facebook)

„Die Trennung des Hauses vom umliegenden Grundstück ist der Hauptgrund für fehlende Entwicklungsmöglichkeiten. Die Sanierung der Villa ohne die Möglichkeit einer Kompensation durch einen Ergänzungsbau übersteigt ohne Zweifel die Grenze der Zumutbarkeit im Sinne von § 6 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz M-V erheblich und ist daher völlig illusorisch.“

(Amtsleiter Thomy Felten, Untere Bauaufsichtsbehörde und Untere Denkmalschutzbehörde Landkreis Rostock)

„Beide Projekte lassen sich nicht miteinander mischen. Die Planungsphase für das Hafenprojekt war bereits abgeschlossen, als wir die Villa Baltic vor 2,5 Jahren gekauft haben. Unabhängig von der zeitlichen Differenz, würde die Aufstockung von zwei Etagen an der technischen Umsetzung scheitern und wäre Bauordnungsrechtlich nicht genehmigungsfähig.“

(Jan Aschenbeck, Eigentümer)

„Hände weg vom Baltic Park! – Bebauung & Versiegelung des Parks.“ (Quelle: Flyer Bürgerinitiative „Rettet den Baltic Park“)

„Das ist nicht richtig. Hier findet eine Vermischung von zwei Themen statt. Die Pläne sehen eine Bebauung des Baufeldes der ehemaligen Schwimmhalle vor, keine Bebauung des Parks. Uns liegt sehr daran, den Park zu erhalten und aufzuwerten. Spazieren und Verweilen soll in Zukunft, in einem schönen und historischen Park, für jeden möglich sein.“

(Jan Aschenbeck, Eigentümer Villa Baltic)

„Von einer Bebauung des gesamten Parks zu sprechen ist falsch. Mit dem Eigentümer führen wir Gespräche über den Grundstücksverkauf der ehemaligen Schwimmhalle. Seit 2013 gibt es hier Baurecht für ein Hotel mit Wellness. Der Bebauungsplan ist beschlossen worden, weil es damals schon die Erkenntnis gab, dass man die Villa nicht restaurieren oder renovieren kann, ohne dass man eine Gegenfinanzierung hat. Würde dieses Baufeld nicht für die Renovierung der Villa genutzt, würde es in absehbarer Zeit sowieso bebaut werden. Der Baltic Park hingegen ist städtisches Eigentum. Eine Bebauung ist hier ausgeschlossen, die öffentliche Nutzung bleibt garantiert.“

(Rüdiger Kozian, Bürgermeister Kühlungsborn)

„Baltic Park nicht mehr für alle zugänglich“ (Quelle: dpa/Ostsee Zeitung)

„Raubt uns nicht unsere Erholungsfläche mit altem Baumbestand & Kinderspielplatz“ (Quelle: Flyer Bürgerinitiative „Rettet den Baltic Park“)

„Für die Bebauung, die aktuell 70% des ehemaligen Schwimmhallengrundstückes vorsieht, werden keine Bäume gefällt. Der Park ist städtisches Eigentum und bleibt für alle öffentlich. Auch der Spielplatz wird nicht abgerissen oder versetzt. Die Wegeführung im Park, Vorderseite sowie Rückseite und auch an den jeweiligen Gebäudeseiten, wird offen gestaltet und mit dem Park verknüpft sein, so dass ein Flanieren und Verweilen jederzeit und überall möglich ist – ja sogar gewünscht ist. Parkplätze werden unterirdisch, unter dem neuen Gebäudeteil, entstehen.“

(Jan Aschenbeck, Eigentümer)

„Müssen (wir) unbedingt dieses schöne Herzstück von Kühlungsborn an Spekulanten verhöckern?“ (Quelle: Facebook)

„Sahnestück für einen Appel und ein Ei?“ (Quelle: Website www.gruene-kuehlungsborn.de)

„Das Grundstück darf nur zum vollen Verkehrswert verkauft werden. Nur dann würde es von der zuständigen Kommunalaufsicht des Landkreises genehmigt werden. Dafür müssen wir ein Gutachten anfertigen lassen. Sicher verkaufen wir das Grundstück nicht unter Wert. Die Einnahmen fließen in die Stadtkasse und können für Investitionen genutzt werden.“

(Rüdiger Kozian, Bürgermeister)

„Die Stadtvertreter haben sich blenden lassen.“ (Quelle: Facebook)

„Die Bürger werden nur spärlich informiert.“ (Quelle: Facebook)

„Die jetzigen Eigentümer haben aus denkmalpflegerischer Sicht seit zweieinhalb Jahren Ihre Pläne zur Rettung der Villa „Baltic“ mit größtmöglicher Transparenz, unter Einbeziehung der Stadtvertretung und aller beteiligten Behörden sowie unter Hinzuziehung namhafter Experten entwickelt.“

(Amtsleiter Thomy Felten, Untere Bauaufsichtsbehörde und Untere Denkmalschutzbehörde Landkreis Rostock)

„Ich vermute und gehe davon aus und so machen es viele Projektierer, wurde von Aschenbeck nur eine Option an der Villa Baltic gekauft und haben noch nicht das volle Eigentum.“ (Quelle: Facebook)

„Seit 2019 sind mein Bruder und ich als Eigentümer im Grundbuch eingetragen. Wir haben vor dem Erwerb sichergestellt, dass die Stadt die Villa Baltic definitiv nicht kaufen möchte. Dem Bürgermeister haben wir den Grundbuchauszug vorgelegt.“

(Jan Aschenbeck, Eigentümer)

„Sollte die Villa all diese Baumaßnahmen nicht überstehen, ist der Abriss schon geplant“ (Quelle: Facebook)

„Es wird eine ganz klare Absicherung geben, dass die Sanierung der Villa Baltic erfolgt. Im beiderseitigen Einvernehmen zwischen der Stadt und uns, würde sichergestellt werden, dass das Grundstück der ehemaligen Schwimmhalle erst als Eigentum an uns übergeht, wenn die Sanierung der Villa erfolgt ist.“

(Jan Aschenbeck, Eigentümer)

„In der beabsichtigten Form hat diese Planung keinen gemeinwohlorientierten Nutzen für die Bürger und Bürgerinnen des Ostseebades Kühlungsborn“ (Quelle: Pressemitteilung Bürgerinitiative „Rettet den Baltic Park“)

„Die große Chance, die wir in der Umsetzung des Konzeptes sehen, ist die städtebauliche Aufwertung von Kühlungsborn West. Endlich wird die Villa denkmalgerecht saniert und der Öffentlichkeit wieder zugänglich gemacht. Öffentliche Nutzungen ziehen in die Villa und in der unteren Etage des neuen Gebäudekomplexes ein. Auch den Park werden wir nach historischem Vorbild aufbauen. So wird wieder ein Garten mit Blumenbepflanzung und Rondell, vor der Villa entstehen. Auch die frühere Allee hinter dem Gebäude wird nach historischen Aufnahmen rekonstruiert und dem Park zugeführt werden. Die Wegführung um die Villa und die Arkaden herum wird offen gestaltet sein. Mit Cafés, Restaurants und Einzelhandel entstehen für Einheimische sowie Touristen Nutzungen, die das Herz in West wieder zum Schlagen bringen werden“

(Jan Aschenbeck, Eigentümer)

„Im übrigen kann die Stadt es sich leisten.“

„Wenn die Stadt sanieren würde gebe es höhere Fördermittel von Kreis und Land.“ (Quelle: Facebook)

„Das wäre der finanzielle Ruin für die Stadt. Auch große Fördertöpfe stehen nicht in Aussicht. Außerdem gibt es aus unserer Sicht kein darstellbares Konzept außer dem, das vorliegt. Dieses Konzept ist ein großer Mehrgewinn für die Stadt. Zum einen fließen durch den Grundstücksverkauf hohe Einnahmen in die Stadtkasse und zum anderen wird mit der Sanierung der Villa durch den Eigentümer ein großes Millionen Loch gestopft.“

(Rüdiger Kozian, Bürgermeister)

„Gier frisst Herz“.

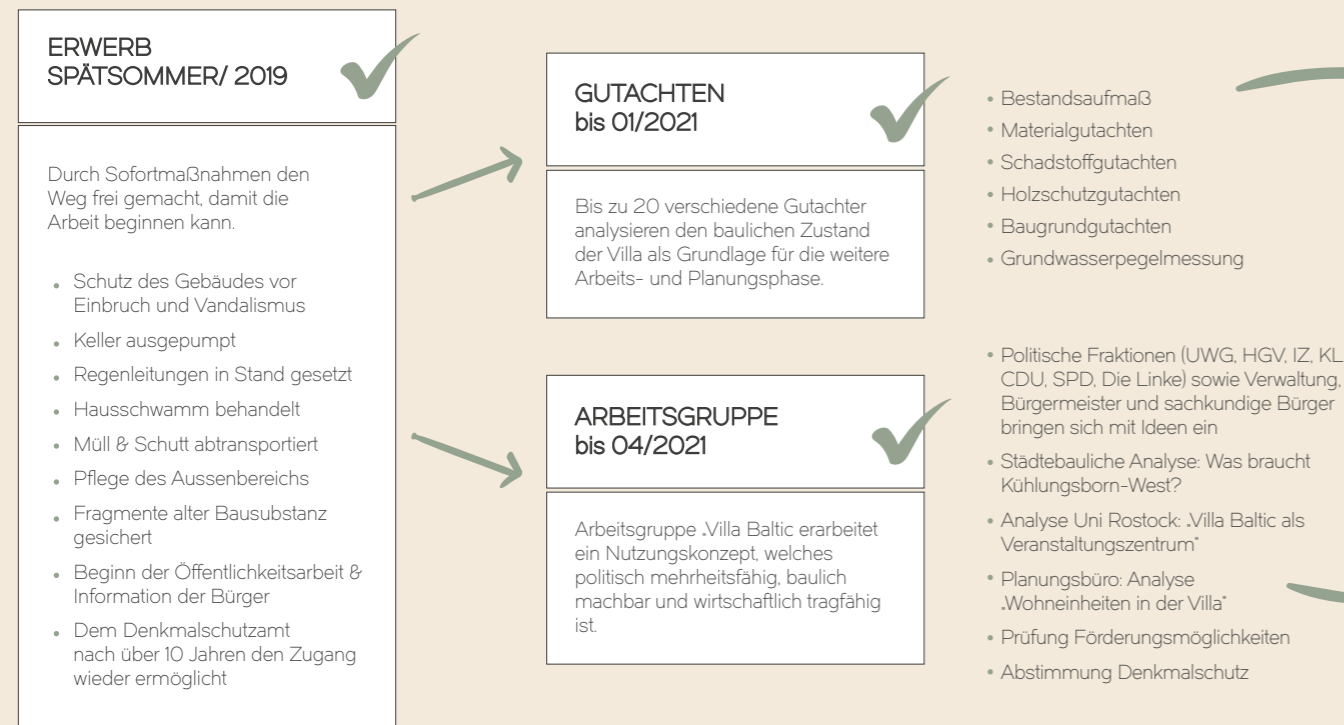
„Gauner lungern überall. Die schönsten Ecken aussuchen und dann Steuergelder verschwenden.“

(Quelle: Facebook)

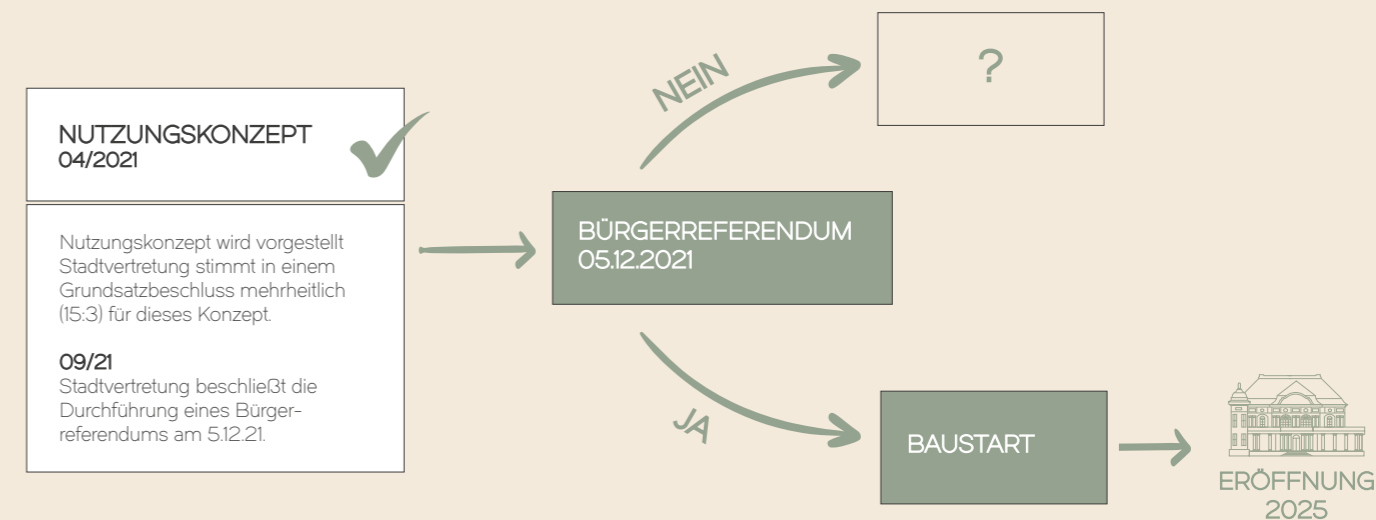
„Ich bin sprachlos. Diese Aussagen erschüttern mich zutiefst. 30 Jahre ist es nicht gelungen die Villa zu sanieren, auch die Stadt will es nicht machen. Seit 2,5 Jahren arbeiten wir sehr ernsthaft und unter Hochdruck, mit mehr als 50 Beteiligten, an einer Lösung. Jetzt, wo wir endlich einen Weg gefunden haben, müssen wir uns solche Vorwürfe anhören? Es ist immer einfach gegen etwas zu sein. Ich kann mit gutem Gewissen sagen, dass wir jeden Stein umgedreht haben, um einen Weg für die Villa zu finden. Ideen gibt es viele, realistische Vorstellungen konnten aber, außer der Lösung, die wir mit der Stadt erarbeitet haben, nicht präsentiert werden. Darin besteht meines Erachtens auch der Unterschied. Wir haben eine Lösung für die Rettung der Villa, die funktioniert - andere haben sie nicht.“

(Jan Aschenbeck, Eigentümer)

WAS HABEN WIR DIE LETZTEN 2,5 JAHRE GEMACHT?



WELCHE SCHRITTE FOLGEN?



- ✓ Sanierung der Villa denkmalgerecht nach 30 Jahren Verfall
- ✓ Villa für ALLE (Kühlungsborner & Touristen) öffentlich zugänglich
- ✓ Sinnvolle Nutzung des Baugrundstücks nebenan (ehem. Schwimmhalle)
- ✓ Fertigstellung des Parks nach historischem Vorbild
- ✓ Städtebauliche Aufwertung von Kühlungsborn West
- ✓ Mehrere Mio. Euro Einnahmen für die Stadt

EINLADUNG

„Wir knipsen das Licht an.“



VILLA BALTIC · 20. NOVEMBER 2021 · 15 - 18 UHR

GESCHICHTE & ZUKUNFT GEMEINSAM ERLEBEN

Es wird spannend! Das erste Bürgerreferendum in der Geschichte Kühlungsborns wird über die Zukunft der Villa Baltic entscheiden.

Am **20. November 2021** laden wir Sie, liebe Kühlungsborner BürgerInnen, liebe ErstwählerInnen, liebe BefürworterInnen, liebe ZweiflerInnen und liebe MitgliederInnen der Bürgerinitiativen dieser Stadt in die Villa Baltic ein, um zu spüren, warum Ihre Stimme so wichtig ist.

Von **15 bis 18 Uhr** wollen wir in einem schönen Rahmen gemütlich Beisammensein und die **Villa Baltic** erleben. Bringen Sie Ihre Kinder und Enkelkinder mit und zeigen Sie Ihnen dieses besondere Haus. Teilen Sie mit uns Ihre Erinnerungen und erzählen Sie, was Sie in der Villa Baltic erlebt haben. Nehmen Sie dabei Anlauf für die Wahl oder leise Abschied. Oder seien Sie mit uns gespannt, wie es weitergeht.

Um 17 Uhr knipsen wir gemeinsam das Licht im Turmzimmer der Villa Baltic an. Es wird brennen bis zum 5. Dezember 2021 um 18 Uhr, bis die Wahllokale schließen und das Abstimmungsergebnis vorliegt. Wir würden uns sehr freuen, wenn das Licht noch lange leuchten darf.

Wir bedanken uns schon jetzt, bei:

- den StadtführerInnen die uns an diesem Nachmittag die besondere Geschichte der Villa Baltic erzählen
- all den fleißigen KuchenbäckerInnen, die uns die Stunden versüßen - jeder darf gern etwas mitbringen
- unserem Techniker, der Licht, Bilderwand und Musik installiert
- unserem Mann hinter der Getränkebar, der für Glühwein und gute Stimmung sorgt
- alle, die wir an diesem Tag in der Villa Baltic begrüßen dürfen
- und bei allen, die am 5. Dezember 2021 zur Wahl gehen und dafür stimmen, dass die Villa Baltic eine Zukunft hat.

Wir freuen uns auf Sie!

Jan & Berend Aschenbeck



Liebe Kühlungsbornerinnen,
liebe Kühlungsborner,

wir sind vor zwei Jahren angetreten, um die Villa Baltic nach 30 Jahren Verfall, zu retten.

Von Anfang an sind wir sehr ernsthaft, offen und mit viel Freude bei dieser Aufgabe vorgegangen. In vielen persönlichen Gesprächen haben wir Sie und Ihre Wünsche noch näher kennenlernen dürfen. Vertrauensvoll haben wir zusammen mit der Politik, den Behörden und Experten eine Lösung für dieses besondere Gebäude erarbeitet. Wir glauben an dieses Konzept und sind überzeugt, dass es das Beste für diesen Ort ist.

Allerdings wollen wir diese Pläne nur umsetzen, wenn auch Sie als Bürgerinnen und Bürger dieser Stadt dahinter stehen. Was wünschen Sie sich für Kühlungsborn? Jetzt entscheiden Sie.

Glauben Sie mit uns an die Zukunft der Villa Baltic
und stimmen Sie am 5. Dezember 2021 mit einem **JA**.

Jan & Berend Aschenbeck

Wir freuen uns über den persönlichen Austausch.
Kontaktieren Sie uns gern unter info@villa-baltic.de



Weitere Informationen
finden Sie auf
www.villa-baltic.de



VILLA BALTIC

Kühlungsborn