

BAD DOBERAN



Neu, modern, nachhaltig
Pulverbeschichtung Ott in Bargeshagen eröffnet. Die OZ hat die Firma besucht. Seite 11



IHRE REDAKTION

Redaktion: 0381/365 410
Leserservice: 0381/38 303 015
Anzeigen: 0381/38 303 016

GUTEN TAG LIEBE LESER



Von Anja Levien
anja.levien@ostsee-zeitung.de

Schatzsuche in Bad Doberan

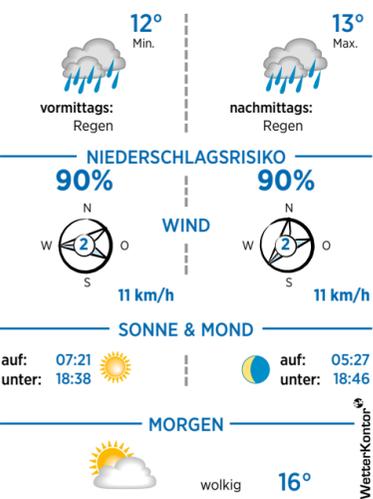
War das aufregend. Nach Monaten habe ich mich mal wieder auf Schatzsuche begeben und ein bisschen Geocaching betrieben. Am Wochenende war ich in einer alten Kiesgrube unterwegs, die jetzt ein Regionalpark ist mit Wanderwegen und Aussichtsturm. Und das Geocaching, also grob gesagt, die Suche nach versteckten Dosen, hat den Spaziergang zum kleinen Abenteuer gemacht. Die Mitläufer waren sofort angetan und wollten auf der Handyapp sehen, wo den der nächste Cache versteckt war. Diejenigen, die diese versteckt haben, waren kreativ. Ein dicker Ast war zersägt worden, sodass man ihn aufklappen musste. Darin war ein Loch ausgesägt, indem der Cache versteckt war. Eine andere Dose war unter einem kleinen Grenzstein festgemacht, den man hochheben musste. Bisher war ich immer nur woanders auf Schatzsuche. Doch auch in Bad Doberan, Kühlungsborn und Umgebung gibt es so einige Verstecke. Da werde ich mich mal hier auf die Suche begeben. Quasi in Anlehnung an Goethe: Warum in die Ferne schweifen, sieh das Gute liegt so nah.

GESICHT DES TAGES



Simone Fischer ist stolze Mutter von Zwillingen. Momentan arbeitet sie als Angestellte in dem Schuhgeschäft Höhn am Doberaner Markt. Die 54-Jährige wohnt in Bad Doberan und ist auch dort geboren. In ihrem Privatleben treibt sie gern Sport oder macht Handarbeiten wie Stricken. Die Doberanerin hat schon vieles ausprobiert. Unter anderem war sie im Lebensmittelhandel, im Textilhandel und im Elektrohandel tätig. Seit sechs Jahren arbeitet sie mittlerweile im Schuhgeschäft Höhn. „Wir verstehen uns gut. Ein richtig schönes Arbeiten miteinander“, beschreibt sie die Arbeitsatmosphäre mit ihrem Vorgesetzten. Nicht nur sportlich betätigt sich die 54-Jährige, sondern sie singt auch im Chor Hohenfelde. An Bad Doberan gefällt ihr, dass der in Ostseehöhe liegender Ort schön klein ist und jeder jeden kennt.

LOKALES WETTER



Villa Baltic in Kühlungsborn: Der große Faktencheck

Am 5. Dezember stimmen die Bürger über Verkauf des Nachbargrundstücks ab / Investor, Stadt und Denkmalschutz beantworten noch einmal die häufigsten Fragen

Von Cora Meyer

Kühlungsborn. Die Villa Baltic in Kühlungsborn ist vom Verfall bedroht. Um die Sanierung zu finanzieren, will der Investor auf einem Teil des Nachbargrundstücks ein Hotel mit Gastronomie bauen. Das Vorhaben ist umstritten. Im Ort kursieren Gerüchte dazu. Die OSTSEE-ZEITUNG hat nachgefragt – bei Jan Aschenbeck, dem Eigentümer der Villa, bei der Denkmalschutzbehörde des Landkreises Rostock und beim Kühlungsborner Bürgermeister Rüdiger Kozyan.

Kann der Eigentümer mit der Villa machen, was er will?

Landkreissprecher Michael Fengler: Nein. Er ist an bau- und denkmalrechtliche Auflagen und baurechtliche Grundsatzentscheidungen der Stadt Kühlungsborn gebunden.

Warum ist die Sanierung der Villa Baltic so teuer?

Jan Aschenbeck: Die Sanierungskosten belaufen sich auf das vier bis fünffache eines vergleichbaren Baus. Abreißen und neu bauen – was günstiger wäre – ist aufgrund der denkmalschutzrechtlichen Vorlagen nicht möglich. Der Denkmalschutz gibt vor, dass wir die hoch schützenswerte Substanz des Gebäudes – innen sowie außen – erhalten. Auch die Wiederherstellung von historischer Bausubstanz ist ein wichtiger und kostenintensiver Faktor. Zusätzlich ist der schlechte bauliche Zustand des Gebäudes durch Vandalismus, Hausschwamm und die Kontamination des Dachgeschosses ein großer Kostenverursacher.

Warum finanziert Jan Aschenbeck die Sanierung nicht durch das geplante Hotel am Bootshafen, etwa indem er dort zwei Etagen aufstockt?

Jan Aschenbeck: 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 baurechtlich nicht genehmigungsfähig.

Kann die Villa nicht alleine stehen bleiben?

Michael Fengler: Ein Denkmal um seiner selbst willen, insbesondere eines historischen Wohnhauses, entspricht nicht dem Verständnis modernen Denkmalschutzes. Erhalt und Nutzung bedingen sich gegenseitig. Eine Sanierung der Villa, ohne einen wirtschaftlich zu betreibenden Ergänzungsbau, dürfte für den Eigentümer nicht zumutbar sein.

Warum können keine Wohnungen in der Villa entstehen?

Michael Fengler: Die Anforderungen an modernen Wohnraum dürften nur sehr schwer mit der historischen Aufteilung für einen Zwei-Personen-Haushalt mit Bediensteten und den denkmalrechtlichen Auflagen für den Erhalt des Gebäudes zu vereinbaren sein. Denn nicht nur das äußere Bild der Villa, auch die Raumaufteilung, Fußböden, Wand- und Deckengestaltungen und Treppen müssen erhalten bleiben beziehungsweise wieder hergestellt werden. Zudem schließen sich Privatwohnungen und die in Kühlungsborn gewünschte öffentliche Zugänglichkeit des Gebäudes



Die historische Villa Baltic von 1910 in Kühlungsborn ist sanierungsbedürftig.

FOTO: WERNER GESKE

des offenkundig gegenseitig aus. Rüdiger Kozyan: Es sollten nach dem Wunsch der Stadtvertreter keine weiteren Ferienwohnungen im Ort entstehen. Und wir brauchen vor allem keine weiteren Zweitwohnungen. Wir als Stadt können das dem Eigentümer aber nicht vorschreiben.



Jan Aschenbeck
FOTO: ASCHENBECK & ASCHENBECK

Warum entsteht kein Casino in der Villa?

Rüdiger Kozyan: Die Idee kam zum ersten Mal 1993 auf. Damals war das aber nicht gewollt. Jetzt bräuchte man eine Lizenz und die würde nicht genehmigt werden.

Warum muss es ein Hotel sein?

Jan Aschenbeck: Mein Herz hängt nicht an einem Hotel. In dem neuem Gebäudeteil, der auf einem Teilbereich des ehemaligen Schwimmhallengrundstücks entstehen soll, wären auch andere Nutzungen denkbar. Allerdings müssen diese wirtschaftlich sein, um die enormen Sanierungskosten für die Villa Baltic, wenigstens ansatzweise zu stützen. Alle Ideen, die vorgeschlagen wurden, wurden geprüft und entweder ausgeschlossen oder finden sich im Sanierungskonzept wieder.

Angebiglich hat das geplante Hotel über 300 Zimmer.

Jan Aschenbeck: Das ist falsch. Der jetzige Arbeitsstand sieht 120 Zimmer vor. Diese Zimmeranzahl ist notwendig, um ansatzweise ein Finanzierungsfundament für die Sanierung der Villa bilden zu können. Außerdem muss ein Hotel eine bestimmte Mindestgröße haben, damit es funktionsfähig ist.



Rüdiger Kozyan
FOTO: CORA MEYER

Kann man die Villa nicht einfach abreißen?

Michael Fengler: Die Villa Baltic steht unter Denkmalschutz. Um sie abzureißen, bräuchte der Eigentümer eine Genehmigung. Wegen denkmalrechtlicher Auflagen, des historischen Werts und der Tatsache, dass das Gebäude noch saniert werden könnte, wird er die vermutlich nicht bekommen.

Was passiert, wenn der Eigentümer die Villa nicht saniert?

Michael Fengler: Denkmalrechtlich stehen dem Landkreis Rostock verschiedene Instrumente zur Verfügung, um den Erhalt der Gebäude-



An die Villa Baltic könnte ein Neubau, die Baltic-Arkaden mit öffentlichen Gastronomie, Einzelhandel und Hotel mit Wellnessbereich entstehen.

ENTWURF: ANGELIS & PARTNER ARCHITECTEN

So läuft der Entscheid ab

Am 5. Dezember werden die Kühlungsbornerrinnen und Kühlungsbornner abstimmen dürfen.

Die Frage wird sein:

„Soll die Stadt Ostseebad Kühlungsborn zur Erhaltung und denkmalgeschützten Sanierung der Villa Baltic, des historischen Vorplatzes und zur Herstellung der öffentlichen Zugänglichkeit der Villa Baltic einen Teil des Baufeldes der ehemaligen Schwimmhalle (B-Plan Nr. 16) zur Errichtung eines Hotels mit Gastronomie, Einzelhandel und einem Veranstaltungssaal zum vollen Verkehrswert veräußern?“

Zwei Wahllokale werden eingerichtet. Zudem soll es die Möglichkeit der Briefwahl geben. Damit das Grundstück verkauft wird, müsste ein Viertel der wahlberechtigten Bürger, das wären 1667 Personen, dafür stimmen.

Bei Stimmgleichheit gilt die Frage laut Kommunalverfassung als mit Nein beantwortet.

hülle zu sichern. Damit würde man den Niedergang aber nur verzögern. Verfällt die Villa weiter, würde sie irgendwann ihren Denkmalstatus verlieren und könnte abgerissen werden.

Warum kauft die Stadt die Villa nicht? Rüdiger Kozyan: Das wäre der finanzielle Ruin für die Stadt. Außerdem gibt es aus unserer Sicht kein darstellbares Konzept außer dem, das vorliegt.

Warum gibt es keine andere Lösung für die Villa alleine? Warum wurde dieses Konzept entwickelt?

Jan Aschenbeck: Wir stehen hinter diesem Konzept, gleichzeitig möchten wir aber auch nichts umsetzen, was Kühlungsborn nicht möchte. Das vorgestellte Konzept hat sich nach zwei Jahren Arbeit als Ergebnis der Arbeitsgruppe herauskristallisiert. Alle tragfähigen und machbaren Einzellösungen für die Villa Baltic, wie Ferien-, Eigentumswohnungen oder Altenheim, scheitern aufgrund der denkmalschutzrechtlichen Auflagen. Deshalb haben wir zusammen mit allen Beteiligten der Arbeitsgruppe (Verwaltung, Bauamt, Denkmalschutz, politische Vertreter aus neun 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 Cafés, Bars und Restaurants nachkommen. Gleichzeitig bildet die Entwicklung eines neuen Gebäudeteils, mit einem Mix aus Gastronomie, Einzelhandel, Wellness und Hotel sowie optionalen Veranstaltungen ein wirtschaftliches und städtebaulich sinnvolles Fundament für die Sanierung der Villa.

Hat das beabsichtigte Konzept einen gemeinwohlorientierten Nutzen für die Kühlungsbornner?

Rüdiger Kozyan: Ja, weil es ihnen dadurch wieder möglich wäre, die Villa zu nutzen.

Warum liegt auf dem Grundstück ein rechtsgültiger Bebauungsplan und was bedeutet das?

Rüdiger Kozyan: Den B-Plan gibt es seit 2013. Er 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. Auf dem B-Plan ist ein Hotel vorgesehen. Dafür gibt es Baurecht.



Michael Fengler
FOTO: MARGIT WILD

Zu welchem Preis wird das Grundstück an Jan Aschenbeck verkauft?

Rüdiger Kozyan: Das Grundstück darf nur zum vollen Verkehrswert verkauft werden. Nur dann wird es kommunalrechtlich genehmigt. Dafür müssen wir ein Gutachten anfertigen lassen. [Anm. d. Red.: Bei der vergangenen Stadtvertreterversammlung hatte die Verwaltung den Verkehrswert auf drei Millionen Euro geschätzt. Ein Gutachten gibt es aber noch nicht.]

Wie kann sicher gestellt werden, dass die Villa auch wirklich saniert wird?

Jan Aschenbeck: Es wird eine ganz klare Absicherung geben. 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. Sollte dies von der Bauabfolge nicht möglich sein, können wir alternativ auch über andere Absicherungen in Form von Bürgschaften oder Ähnliches nachdenken.