

MEDIATION Heiligendamm

Präambel.....(arbeitet Herr Hofer zu)

Protokollierte Ergebnisse nach dem 2. Mediationsgespräch, am 23.02.2015, in den Räumen der IHK Rostock

1. Die Parteien sind sich einig, dass die Entwicklung der Ortsteile Heiligendamm und Vorder Bollhagen der Stadt Bad Doberan nur als Ergebnis der Abwägung zwischen öffentlichen und privaten Interessen erfolgreich sein kann.

Die Parteien sind sich weiterhin einig, dass ein positives Außenscheinungsbild von Heiligendamm, insbesondere in der überregionalen Wahrnehmung, zwingende Voraussetzung für eine erfolgreiche Vermarktung ist.

Hierzu zählt vor allem die Rechts- und Planungssicherheit sowohl für die ECH als Verkäufer als auch für potentielle Käufer einzelner Objekte.

2. Es wird vereinbart, dass ab sofort, mindestens im Abstand von 3 Monaten, regelmäßig gegenseitig über den Umsetzungsstand der Vorhaben und Entscheidungen informiert wird. Über eine Veröffentlichung entscheiden beide Parteien einvernehmlich.

Über offene Fragen, wie z.B. über das Gelände an der Kühlungsborner Str. oder die Bewirtschaftung des Kurwaldes, werden kurzfristig gesonderte Gespräche auf Arbeitsebene vereinbart.

3. Die ECH saniert die Perlenkette in oberster Priorität. Die lt. B-Plan Nr. 25 zum Abriss freigegebenen Villen „Möwe“ und „Schwan“ werden nicht abgerissen, sondern im Bestand saniert. Die Stadt prüft über die Untere Denkmalbehörde, ob die betreffenden Gebäude wieder auf die Denkmalliste gesetzt werden können. Der B-Plan Nr.25 wird in Bezug auf die Festsetzungen zum Abschluss eines Betreibervertrages nicht geändert.

Die ECH stellt entsprechend des B-Planes Nr. 25 weiterhin sicher, dass mit jedem Käufer ein Betreibervertrag mit der (einer) Hotelgesellschaft abgeschlossen wird, um die planungsrechtlichen/baurechtlichen Erfordernisse des B-Planes Nr. 25 zu erfüllen.

Damit bestehen sowohl für Käufer, Verkäufer als auch die Stadt Bad Doberan Rechtssicherheit. Der zukünftigen Erteilung oder Verlängerung von Baugenehmigungen für die Gebäude der Perlenkette steht somit nichts entgegen.

Die Errichtung des Thalassoentrums als wichtige saisonverlängernde Einrichtung und der Bau der Tiefgarage zur Bewältigung der erheblichen Probleme des ruhenden Verkehrs bleiben Planungsbestandteil. Beide Seiten sind sich einig, dass der Bau des Thalassoentrums erst erfolgen kann, wenn ein entsprechender Anteil an Wohnungen und Unterkünften in Heiligendamm realisiert wurde.

Daher werden weitere private Investitionen ausdrücklich befürwortet.

4. Die Stadt Bad Doberan stellt für die beidseitige Verlängerung des Steges über die Steinpackung vor dem Alexandrinen-Cottage einen Förderantrag beim Land Mecklenburg-Vorpommern. Die ECH übernimmt die nicht förderfähigen Eigenanteile der Stadt Bad Doberan sowie gegebenenfalls alle nicht förderfähigen Kosten. Der Bau erfolgt in Form einer geneigten Ebene, um die Begehbarkeit auch bei erhöhtem Wasserstand möglichst ganzjährig sicherzustellen.

5. Die ECH will die Villen Eickboom und Sporn an der Seedeichstraße zeitnah mit der Zweckbestimmung Wohnen vermarkten. Der B-Plan Nr. 26 ist entsprechend zu ändern, damit die Zweckbestimmung Wohnen planungsrechtlich gegeben ist. Die Kosten der Planänderung trägt die ECH. Das Sondergebiet Ayurvedaklinik bleibt Bestandteil der Planung.

6. Der B-Plan Nr. 19 wird in wesentlichen Teilen neu überplant. Der Golfplatz, das Sportzentrum sowie der Golfclub werden als Planungsziel aufgegeben. Die Erschließungsstraße Heiligendamm-Süd bleibt Bestandteil der Planung.

Die Neuaufstellung des B-Planes Nr. 19 wird durch die ECH finanziert.

Damit wird die Nutzung als wertvolle Ackerfläche und Rastplatz für Zugvögel im Bestand erhalten.

7. Der B-Plan Nr. 18 wird grundsätzlich neu überplant. Das Planungsziel zur Errichtung eines Wohngebietes wird zugunsten einer innerörtlichen Verdichtung des Ortsteiles Heiligendamm aufgegeben. Zukünftig sollen in diesem Areal vorwiegend Ferienwohnungen errichtet werden. Das ist für die Stadt Bad Doberan im Zuge der Erstellung des B-Planes Nr. 12 von erheblicher Bedeutung. Damit wird ein „Tausch“ der Nutzungsarten eingeleitet, der die Gesamtbilanz der landesplanerischen Vorgaben im Flächennutzungs-Plan der Stadt Bad Doberan berücksichtigt.

Die Neuaufstellung des B-Planes Nr. 18 wird durch die ECH finanziert.

8. Die ECH verpflichtet sich, die Innenentwicklung des Ortsteiles Heiligendamm planerisch zu beschleunigen, ihr ist Vorrang vor der Außenentwicklung und dem Verbrauch von Landschaft einzuräumen. Hierbei sind insbesondere die Flächen des Demmler-Palais, des Demmler-Parks, der Bereich der ehemaligen Kunstschule, des Fürstenhofes sowie der Bereich Gartenstraße zu betrachten.

9. Die Stadt Bad Doberan beabsichtigt, den östlichen Ortsbereich von Heiligendamm in Richtung Börgerende weiter zu entwickeln. In Verbindung mit der Errichtung des Strandzentrums Ost ist in Höhe des Rettungsturmes, der ursprünglichen Planung des Büros Hass aus Rostock entsprechend, die Einbeziehung des Deiches und des Strandes in das Versorgungs- und Erschließungskonzept weiterzuverfolgen.

Erste Gespräche zur möglichen Förderung sowie Abstimmungen mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange sind erfolgt. Die Stadt wird einen Förderantrag vorbereiten. Die ECH übernimmt die nicht förderfähigen Eigenanteile der Stadt Bad Doberan sowie gegebenenfalls alle nicht förderfähigen Kosten.

10. Zur Erhöhung der Attraktivität dieses Bereiches (9.) ist die ECH bereit, zur Saison 2015 eine Schwimmplattform im Bereich des Sportstrandes zu finanzieren.

11. Die ECH sichert vorerst in den vorhandenen Stallanlagen der Gut Vorder Bollhagen GmbH & Co. KG (GVB), gemeinsam mit dem Doberaner Rennverein e.V. von 1822, die Unterbringung der Rennpferde während der Renntage zu.

Zur nachhaltigen Sicherung der Unterbringung der Rennpferde wird sich die GVB, gemeinsam mit dem Doberaner Rennverein und der Stadt Bad Doberan, bei den zuständigen Ministerien des Landes Mecklenburg-Vorpommern um Fördermittel zur Renovierung bzw. Errichtung geeigneter Anlagen bemühen.

Die durch die Stadt Bad Doberan an die GVB verpachteten Acker- und Weideflächen werden dann über das Jahr 2016 weiterhin an die GVB verpachtet.

Die ECH gewährt weiterhin die uneingeschränkte Zufahrt auf das Rennbahngelände vom Kreisverkehr Heiligendamm Ost über die ECH-eigenen Grundstücke. Die Eintragung einer entsprechenden Grunddienstbarkeit wird vorbereitet.

12. Die ECH ist bereit, sich bei der Entwicklung der Klosteranlage in Bad Doberan einzubringen, z.B. als Sponsor bei der Etablierung eines „Doberaner Musiksommers“ als jährliches Kulturevent.

13. Wegeverbindung Bahnhof-Seebrücke, sog. Stichweg (aktueller B-Plan 25)

Die Hotelgesellschaft des Grand Hotels hat im Januar 2015 die Erweiterung des Wellnessbereiches im Rahmen einer Behördenrunde vorgestellt. Das Vorhaben wird am 03.03.2015 im Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadtvertretung der Stadt Bad Doberan durch den Vorhabenträger erläutert.

Vorgesehen sind eine wesentliche Erweiterung der Nutzfläche des „Severinpalais“ sowie die Errichtung eines Außenpools mit Liegebereich. Ziel ist es, das Hotel zukunftsorientiert am Markt zu platzieren und auch für die ortsansässige Bevölkerung und Gäste entsprechende Angebote vorzuhalten. Das Vorhaben ist nur durch eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 umsetzbar.

Sowohl die Hotelgesellschaft als auch die ECH sind davon überzeugt, dass die Errichtung des sog. Stichweges an der vorgesehenen Stelle die zukunftsorientierte Entwicklung des Hotels und die Vermarktung der Wohnungen der Perlenkette/Kolonnaden behindert oder gar unmöglich macht.

Um der zukunftsorientierten Entwicklung des Grand-Hotels zu entsprechen und gleichzeitig eine zügige Sanierung und Vermarktung der Gebäude der Perlenkette zu ermöglichen, wird unter Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie unter Berücksichtigung der Gesamtentwicklung des Ortsteiles Heiligendamm einvernehmlich vorgeschlagen, den Bebauungsplan Nr.25 so anzupassen, dass die Erweiterungspläne für die Hotelanlage planungsrechtlich zulässig werden. Damit wird auch gleichzeitig der sog. Stichweg als planungsrechtliches Ziel aufgegeben.

Die Kosten der Änderung des B-Planes Nr. 25 tragen die Hotelgesellschaft und die ECH anteilig.

14. Die ECH stellt im Ortsteil Vorder Bollhagen die für die Errichtung eines Kinderspielplatzes erforderlichen Flächen kostenfrei zur Verfügung.

15. Die Stadt Bad Doberan plant die Errichtung eines überregionalen Rad- und Fußweges von der Mediantlinik über die Straße zum Kinderstrand bis zur Grenze der Gemeinde Wittenbeck. Hierzu wird die Stadt Bad Doberan einen Förderantrag an das Wirtschaftsministerium stellen.

16.

Beide Parteien der Mediation sind sich bewusst, dass dem Ergebnis der Mediation von der Stadtvertretung der Stadt Bad Doberan zugestimmt werden muss und somit vorerst nur vorbehaltlich dieser Zustimmung der unter Punkt 1. – 16. aufgeführte vollständige Inhalt bestätigt werden kann. Mit der Beschlussfassung über den vollständigen Inhalt des Mediationsergebnisses sind die Beschlüsse der Stadtvertretung der Stadt Bad Doberan zur Rückabwicklung des B-Planes Nr.18, zur Änderung des B-Planes Nr.30 sowie zur Kündigung des Grundlagenvertrages zwischen der Stadt Bad Doberan und der ECH inhaltlich nicht mehr relevant.

Stadt Bad Doberan

Entwicklungscompagnie

Heiligendamm (ECH)