

Gemeindevertretung

**Protokoll zur 12. Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad
Ahrenshoop am 19.11.2025**

Tagungsort: Schulungsraum der Freiwilligen Feuerwehr Ahrenshoop
Beginn der Sitzung: 18:30 Uhr
Ende der Sitzung: 20:51 Uhr
Beschluss-Nr.: 4-049/2025 bis 4-051/2025
Seiten: 1 - 13

 Bürgermeister

 Protokollant

Anwesenheit

anwesend

Frau Astrid Christoph
 Frau Solveig-Ulrika Crohn
 Frau Daniela Jaeschke
 Frau Silke Kischkel
 Frau Katharina Klünder
 Herr Stefan Köppke
 Herr Moritz Langhinrichs (kommt später)

entschuldigt

Herr Benjamin Heinke
 Herr Stefan Wachsmuth

Gäste: Frau Ahrens – SB Liegenschaften
 Frau Prehl – Leiterin Finanzen
 Frau Kleist – Leitende Verwaltungsbeamtin
 Herr Knorn – untere Rechtsaufsichtsbehörde

Tagesordnung
Öffentlicher Teil:

- 1 Eröffnung der Sitzung, Feststellen der ordnungsmäßigen Ladung und der Beschlussfähigkeit
- 2 Bericht des Bürgermeisters über die Beschlüsse aus nichtöffentlicher Sitzung vom 15.10.2025
- 3 Berichte der Vorsitzenden der Ausschüsse
- 4 Einwohnerfragestunde / Fragen der Gemeindevertreter an den Bürgermeister
- 5 Bestätigung oder Änderung der Tagesordnung
- 6 Protokollkenntnisnahme vom 15.10.2025 (Billigung des öffentlichen Teils)
Anlagen
- 7 Freigabe von Mitteln zum Tourismuszentrum Kirchnersgang 1 für eine Umplanung zur Verkleinerung des Zentrums und eine dazugehörige Wirtschaftlichkeitsberechnung inklusive Wirtschaftlichkeitsvergleich
Vorlage: 4-117/25
- 8 Mitteilungen

Nichtöffentlicher Teil:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

I. Öffentlicher Teil

1 Eröffnung der Sitzung, Feststellen der ordnungsmäßigen Ladung und der Beschlussfähigkeit

Die Mitglieder der Gemeindevertretung waren durch Einladung unter Mitteilung der Tagesordnung einberufen. Zeit, Ort und Stunde der Sitzung sowie die Tagesordnung waren öffentlich bekanntgegeben. Die Gemeindevertretung war nach der Zahl der erschienenen Mitglieder – 6 von 9 - beschlussfähig. Es wurden keine weiteren Einwände genannt.

2 Bericht des Bürgermeisters über die Beschlüsse aus nichtöffentlicher Sitzung vom 15.10.2025

- Grundstücksangelegenheiten
- Bauangelegenheiten

3 Berichte der Vorsitzenden der Ausschüsse

Finanzausschuss vom 07.10.2025 und 28.10.2025 – Vorsitzende Frau Jaeschke

Finanzausschuss 07.10.2025

- Wirtschaftsplan Kurverwaltung 2026
- Empfehlungen für den Haushalt 2026
- Erbbaurechtsangelegenheiten

Finanzausschuss – Sondersitzung 28.10.2025

- Beratungen zum Tourismuszentrum Ahrenshoop
 - Beratungen ergaben 3. Optionen:
 - 1. Sanierung der Bestandsgebäude (Kurverwaltung, Strandhalle, neues Kunsthause und Bibliothek) → **ca. 4.750.000€** es sind noch Aufschläge bei einem tatsächlichem Bau zu berücksichtigen
 - 2. Tourismuszentrum in der derzeitigen Form
 - 3. Tourismuszentrum in einer kleineren Form
- Beratungen Parkplatz Vordarß
- Tarifverhandlungen Kurverwaltung Ahrenshoop

Finanzausschuss vom 04.11.2025

- Empfehlung aus dem Finanzausschuss für die dritte Variante (Verkleinerung des Projektes) zum Tourismuszentrum
- Haushaltsplan der Gemeinde 2026

→ **Herr Langhinrichs** betritt den Sitzungssaal um 18:47 Uhr. Somit sind 7 von 9 Mitgliedern der Gemeindevertretung anwesend.

Ausschuss für Wirtschaft, Tourismus und Kultur vom 09.10.2025 und 06.11.2025 – Vorsitzende Frau Christoph

- Spielplatz Fulge
 - Zaun wurde verlängert in Richtung Hang
- Strandbar
 - Beratungen zur Ausschreibung der Strandbar
- Angelegenheiten der Kurverwaltung
 - Bericht der KD über vergangene Veranstaltungen
- Vorstellung Richtlinie zur Vergabe von Erbbaurechten
- Schaltkästen werden verunreinigt durch Hansafans – Überlegung diese Gestalten zu lassen durch einen professionellen Sprayer
- Beratungen zur Parkplatzsituation

4 Einwohnerfragestunde / Fragen der Gemeindevertreter an den Bürgermeister

Einwohner: Anmerkungen – Bestandunterlagen über das neue Kunsthaus und die Strandhalle liegen im Amt.

1. Steht die Gemeindevertretung noch zu dem Beschluss das vor der Entscheidung zum Tourismuszentrum ein Bürgerbegehren durchgeführt wird?

→ **Herr Langhinrichs:** Grundsatzbeschluss zu einem Vertreterbegehren, der bleibt nach wie vor bestehen.

2. Stand des zweiten Verkehrswertgutachtens zum Tourismuszentrum.

→ **Herr Langhinrichs:** Der Gutachter wurde inzwischen gefunden. Dieser ist aber nicht von der IHK Rostock, sondern von einer anderen IHK und muss deswegen erst von der Rechtsaufsicht genehmigt werden.

Einwohner: 1. Haben sich von den angeschriebenen Gutachtern der IHK (die vom Amt angeschrieben worden sind) niemand gemeldet?

→ **Herr Langhinrichs** bittet Frau Ahrens die Frage zu beantworten.

→ **Frau Ahrens:** Die Gutachter haben sich gemeldet, allerdings mit einer Absage.

→ **Einwohner:** alle Gutachter die angeschrieben wurden haben abgesagt?

→ **Frau Ahrens:** Ja, es haben sich alle Gutachter der IHK mit einer Absage zurückgemeldet und danach kam keine weitere Meldung.

2. Hat um Erklärung zum Alfred-Partikel-Weg gebeten. Was passiert mit dem Haus?

→ **Herr Langhinrichs:** Das Haus wurde gekauft um Wohnraum zu schaffen. Aufgrund des Bodenrichtwertes ist es weiterhin in der Klärung wie wir Wohnraum schaffen können bzw. zu welchen Konditionen.

→ **Frau Jaeschke:** Angedacht ist Erbbaupacht mit dem Verkauf des Hauses. Wir sind dabei zu Prüfen wie wir den Zins der Erbbaupacht so gering wie möglich halten können. Es wurde ein Kriterienkatalog erarbeitet um Grundstücke zu „vergeben“.

→ **Einwohner:** Wird das Haus saniert oder unsaniert verkauft?

→ **Herr Langhinrichs:** darüber ist noch keine Entscheidung getroffen worden.

Einwohner: gibt es denn Interessenten dafür?

→ **Herr Langhinrichs:** es gab jemanden der ist dann aber wieder abgesprungen.

Einwohner: Frage zum Entscheidungsbaum – Kosten von ca. 5.000.000€ für die Sanierung → keine Fördermittel – wurde das abgefragt?

→ **Frau Jaeschke:** Bisher wurde nur für den Neubau abgefragt.

Einwohner: Fußballtore sind nicht die schönsten ist das eine langfristige oder kurzfristige Lösung.

→ **Frau Christoph:** es ist eine Übergangslösung.

Einwohner: Verständnisfrage zur Gegenüberstellung der Sanierung der Bestandsgebäude und dem Neubau des Tourismuszentrums. Was ist dann mit den Gebäuden? Werden die Bestandsgebäude dann bei dem Neubau des Tourismuszentrums nicht saniert?

→ **Frau Jaeschke:** Weißt die Frage erstmal zurück da genaueres unter TOP 7 des öffentlichen Teils besprochen wird.

Einwohner: Wenn die Genehmigung der Rechtsaufsicht zum Gutachter einer anderen IHK nicht kommen sollte, empfehle ich in die Sachverständigenordnung der IHK Rostock zu gucken.

In § 11 der Sachverständigenordnung steht beschrieben, dass der Sachverständige für die Gutachtenerstellung für unter anderem Verwaltungsbehörde verpflichtet ist.

Ist es nicht gewollt Fördermittel für die Sanierung der Bestandsgebäude zu befragen?

→ **Frau Jaeschke:** für die Sanierung der Bestandsgebäude ist nichts aktiv beantragt worden.

→ **Herr Langhinrichs:** der Prozess der letzten Legislaturperiode hat sich ausschließlich mit dem Neubau des Tourismuszentrums beschäftigt.

→ **Frau Kleist:** es soll ein Wirtschaftlichkeitsvergleich und eine Wirtschaftlichkeitsberechnung erstellt werden. Die Sanierung der Bestandsgebäude wird dann in dem Zusammenhang mit geprüft, weil es mit dazu gehört.

→ **Einwohner:** Wenn aber aktiv nichts beantragt wird für die Sanierung der Bestandsgebäude und aber die 5.000.000€ (Sanierung) gegen die Summe X (Eigenleistung der Gemeinde) des Neubaus des Tourismuszentrums rechnet dann handelt es sich nicht um einen soliden Wirtschaftlichkeitsvergleich.

→ **Herr Langhinrichs:** nimmt dies zur Kenntnis.

Einwohner: Wundert sich das nicht von Anfang an eine Machbarkeitsstudie erstellt wurde. Es muss ja überlegt werden was passiert mit den Bestandsgebäuden.

→ **Frau Jaeschke:** die Entscheidung hat die Gemeindevertretung der letzten Legislatur getroffen.

Einwohner: Was passiert mit den Zeichnungen auf den Fußgängerwegen?

→ **Herr Langhinrichs:** die letzte Information ist das eine Beauftragung stattgefunden hat. Nimmt dies mit und fragt im Bauamt nach.

Einwohner: Hat der Bürgermeister Wissen davon wieso das Gutachten nicht genehmigt wurde?

→ **Frau Jaeschke:** Unterlagen liegen uns vor.

→ **Einwohner:** Wenn die 280.000€ heute durch die Gemeindevertretung beschlossen werden und der Ball zurückgespielt wird und das Gutachten für nicht geeignet empfunden wird. Wer trägt dann die Haftung?

→ **Frau Jaeschke:** kann die Frage nicht beantworten.

→ **Einwohner:** Wie kommen Sie darauf, dass das neue Projekt baurechtlich eine Umplanung sein soll?

→ **Frau Jaeschke:** weist dies zurück da Gegenstand eines Tagesordnungspunktes ist.

Herr Köppke: Graben im Grenzweg ist verschlickt und macht zunehmend Probleme. Mehrfache Nachfragen auch durch den Grabenbeauftragten ergaben bisher keine neuen Erkenntnisse.

→ **Herr Langhinrichs:** wurde in der letzten Gemeindevertretung besprochen. Anregung das dies geprüft wird.

X: Amt

→ **Herr Langhinrichs übernimmt die Sitzungsleitung um 19:13 Uhr.**

5 Bestätigung oder Änderung der Tagesordnung

Änderungsanträge: --

Abstimmung über die Tagesordnung in vorliegender Fassung.

gesetzlich gewählte Vertreter	9
anwesende Vertreter	7

Ja	Nein	Enthaltungen
7	-	-

Die Tagesordnung wurde in vorliegender Fassung bestätigt.

6 Protokollkenntnisnahme vom 15.10.2025 (Billigung des öffentlichen Teils)

Die Gemeindevertreter-innen nehmen die Sitzungsniederschrift zur Kenntnis.

7 Freigabe von Mitteln zum Tourismuszentrum Kirchnersgang 1 für eine Umplanung zur Verkleinerung des Zentrums und eine dazugehörige Wirtschaftlichkeitsberechnung inklusive Wirtschaftlichkeitsvergleich Vorlage: 4-117/25

Sachverhalt und Begründung:

Unter dem Tagesordnungspunkt Nr. 7, der Gemeindevertretersitzung vom 15. Januar 2025, wurde der Haushalt 2025 der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop mit einem Sperrvermerk zu den Maßnahmen zum Tourismuszentrum Kirchnersgang 1 beschlossen (Beschluss-Nr. 4-001/2025). Begründung für den Sperrvermerk war, dass hier keine Maßnahmen ohne gründliche Abwägung angestoßen werden sollen.

In seinen Sitzungen am 28. Oktober 2025 und 04. November 2025 hat der Finanzausschuss ausführlich beraten, wie es zum Thema nach Abschluss der Leistungsphase 4 mit Erhalt der Baugenehmigung weitergehen soll. Es wird sich dafür ausgesprochen, dass eine Verkleinerung des Projekts in Erwägung gezogen werden soll.

Dafür wird eine Umplanung zur bestehenden Baugenehmigungsplanung notwendig, die aufzeigen soll, ob und wenn ja, wie eine Umplanung erforderlich ist. Es soll somit die Machbarkeit einer Umplanung abgeprüft werden. Weiterhin sollen die Kosteneinsparungen, die aus der Verkleinerung hervorgehen (gegengerechnet die zusätzlich anfallenden Planungskosten) aufgezeigt werden. Bei der Kostenbetrachtung sollen in jedem Fall die Kostensteigerungen nach derzeitigem Baukostenindex berücksichtigt werden.

Ergibt sich eine Machbarkeit der Umplanung, soll im Anschluss ein Wirtschaftlichkeitsvergleich zwischen dem Modell des jetzigen Tourismuszentrums und dem neuen verkleinerten Tourismuszentrum gezogen werden, um anschließend eine entsprechende Wirtschaftlichkeitsberechnung vorzunehmen.

Vorgaben zur Verkleinerung des Projektes sind:

1. Prüfung des Wegfalls der gesamten Unterkellerung, falls nicht technisch umsetzbar, Planung mit einer minimalen Unterkellerung
2. Wegfall der Tiefgarage mit Stellplätzen
3. Verlagerung der Haustechnik aus dem Kellergeschoss
4. Prüfung Wegfall der Gästezimmer
5. Prüfung Wegfall der Bibliothek
6. Ggfs. Prüfung der Verkleinerung anderer Räumlichkeiten im Bereich Kurverwaltung

So soll den Erwägungen aus dem Finanzausschuss Rechnung getragen werden, das Tourismuszentrum in einer kleineren Variante, weniger kostenintensiv zu bauen, aber weiterhin die zugesagten Fördergelder aus dem Wirtschaftsministerium zu sichern.

Antje Winter
Controlling

Finanzielle Auswirkungen:

Gesamtkosten:	280.000,000 EUR	☐ keine finanzielle Auswirkungen
Finanzierung		

Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen – u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)		
Finanzierungsmittel im aktuellen Haushaltsplan vorhanden:	Produkt/Konto:	Betrag:
Folgekosten in kommenden Haushaltsjahren:	Produkt/Konto:	Betrag:
Über- oder außerplanmäßige Aufwendung oder Auszahlung	Deckung erfolgt aus Produkt/Konto: 57301.78590960	Betrag: 280.000 Euro
über-/außerplanmäßige Aufwendung oder Auszahlungen sind gemäß § 50 (1) KV M-V nur zulässig, wenn sie unvorhergesehen und unabweisbar sind und die Deckung gewährleistet ist. Begründung der Unvorhersehbarkeit und Unabwendbarkeit: (Begründung erfolgt durch das einreichende Fachamt!)		
Beteiligung Amt für Finanzen: Gez. Prehl		

Anmerkungen während der Sitzung:

Herr Langhinrichs leitet in den Tagesordnungspunkt ein zum besseren Verständnis der Teilnehmer.

Frau Klünder: Es wurde öfter darüber beraten wie eine Verkleinerung aussehen könnte. Befürwortet grundsätzlich die Sanierung da es eine Nachhaltige Variante ist. Denkt das eine Verkleinerung ohne den Verkauf der Bestandsgebäude finanziell nicht umsetzbar ist. Nach wie vor der Meinung, dass die Sanierung das richtige Ziel ist.

Frau Crohn: Grundsätzlich für das Tourismuszentrums auch in der Form der Verkleinerung. Plädiert an den Erhalt der Bibliothek im Tourismuszentrums.

Frau Crohn verleiht eine Begründung.

- Anlage -

Frau Jaeschke: Steht nach wie vor zu dem Bau des Tourismuszentrums.

Frau Christoph: Sieht das Tourismuszentrums nach wie vor sehr kritisch. Ist auch bei der kleineren Variante kritisch – allerdings muss genau geschaut werden ob die Kosteneinsparungen für die Verkleinerung den Planungskosten gegenüberstehen. Bei der Verkleinerung des Projektes wird der Innenraum auch verändert werden müssen. Daher sollte der Kurdirektor mit einbezogen werden in die Planung der Verkleinerung. Sieht die Notwendigkeit eines Konzeptes der Kurverwaltung welches durch den Kurdirektor und die Kurverwaltung ausgearbeitet werden soll. Sieht die kleinere Variante als Option.

Herr Langhinrichs: Gehört zu den Kritikern des Projektes. Geht mit dem aktuellen Stand des Tourismuszentrums nicht mit. Es muss geschaut werden wie der Ort die nächsten 20 Jahre aufgestellt wird.

Dadurch dass die Fördermitte von 14.000.000€ wurden bis zum 31.03.2026 – Bedeutete das das Land hinter dem Projekt steht.

In den letzten Wochen gab es mehrere Treffen im Finanzausschuss zu dem Thema und letzte Woche gab es ein Treffen mit den Architekten – die Verkleinerung ist möglich. Ein grober Entwurf dazu liegt in der Arbeitsgruppe vor. PMR hat einen ersten groben Entwurf vorgelegt bei dem das Untergeschoss um 900m² verkleinert wurde. Bei dieser Verkleinerung handelt es sich um eine Baukostenreduktion von ca. 2.3000.000€. Die jetzigen Baukosten berufen sich auf den Baukostenindex von 2022. Eine Verkleinerung führt auf jeden Fall dazu das die Baukosten gesenkt werden.

Es soll eine weitere Arbeitsgruppe zur Verkleinerung des Projektes entstehen.

Die Bestandsgebäude sind in Gemeindebestand und diese sollten nicht veräußert werden.

Die Fördermittel sind eine einmalige Chance. Empfiehlt die Umplanung des Projektes in eine kleinere Variante.

Herr Köppke: Möchte sich Herrn Langhinrichs anschließen. Die Verkleinerung nimmt viele Ängste und Sorgen der Einwohner. Stimmt für die Verkleinerung des Projektes.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ostseebad Ahrenshoop beschließt in ihrer Sitzung am **19. November 2025** die Freigabe der Gelder in Höhe von 43 T€ aus den mit einem Sperrvermerk im Haushalt 2025 versehenen Mitteln sowie die Verwendung der übertragenen Mittel aus den Vorjahren in Höhe von 237 T€ für das bestehende Projekt Tourismuszentrum Kirchnersgang 1 für eine Umplanung zur bestehenden Baugenehmigungsplanung zur Verkleinerung des Zentrums (250 T€) und für eine dazugehörige Wirtschaftlichkeitsberechnung inklusive Wirtschaftlichkeitsvergleich.

Herr Langhinrichs: Ergänzung, dass bei dem Wirtschaftlichkeitsvergleich auch die Sanierung der Bestandsgebäude mitberücksichtigt wird.

Beschluss-Nr.	4-049/2025			
Gremium	Sitzungsdatum	TOP	Abstimmungsergebnis	Beschlussempfehlung
Gemeindevertretung	19.11.2025	7	Ja 6x, Nein 1x	ja

8 Mitteilungen**Frau Jaeschke:**

- Ab heute wird der Strandabschnitt 14 – 15 gesperrt aufgrund von Küstenschutzarbeiten des StALU
- Am 21.11.2025 findet der deutschlandweite Vorlesetag statt – der Bürgermeister wird dort etwas für die Kinder vorlesen
- 22.11.2025 Start der Eigen-Art in der Strandhalle
- 21.11.2025 Preisskat und Preisrommee im Curry Junction.

Ende der Öffentlichen Sitzung um 19: 43 Uhr.

Einwohner und Gäste verlassen die Sitzung.

Beginn der nichtöffentlichen Sitzung um 19: 52 Uhr.

II. Nichtöffentlicher Teil

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Abstimmung:

gesetzlich gewählte Vertreter:		
anwesende Vertreter:		
Ja	Nein	Enthaltungen

Abstimmung über die Tagesordnung in geänderter Fassung:

gesetzlich gewählte Vertreter:		
anwesende Vertreter:		
Ja	Nein	Enthaltungen

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Abstimmung:

gesetzlich gewählte Vertreter		9
anwesende Vertreter		7
Ja	Nein	Enthaltungen
7	1	1

[REDACTED]

gesetzlich gewählte Vertreter		
anwesende Vertreter		
Ja	Nein	Enthaltungen

[illegible]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
------------	------------	------------	------------

[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Ende der nicht öffentlichen Sitzung 20:51 Uhr