

Beschlussvorlage Gemeinde Bad Kleinen Federführend: Bauamt	Vorlage-Nr: VO/GV08/2016-1657 Status: öffentlich Aktenzeichen: Datum: 18.02.2016 Einreicher: Bürgermeister
Beratung und Beschlussfassung zum Nutzungskonzept für das Mühlengelände Bad Kleinen	
Beratungsfolge: Beratung Ö / N Datum Gremium Ö 02.03.2016 Gemeindevertretung Bad Kleinen	

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung bestätigt das von der GLC Glücksburg Consulting AG in Kooperation mit den Richter Architekten erarbeitete Nutzungskonzept zur Revitalisierung des Mühlengeländes in Bad Kleinen als Grundlage für die weitere Planung.

Sachverhalt:

Das beiliegende Nutzungskonzept wurde am 17.02.16 in einer erweiterten Hauptausschusssitzung und in der heutigen Gemeindevertretersitzung vorgestellt. Der Hauptausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung die Beschlussfassung.

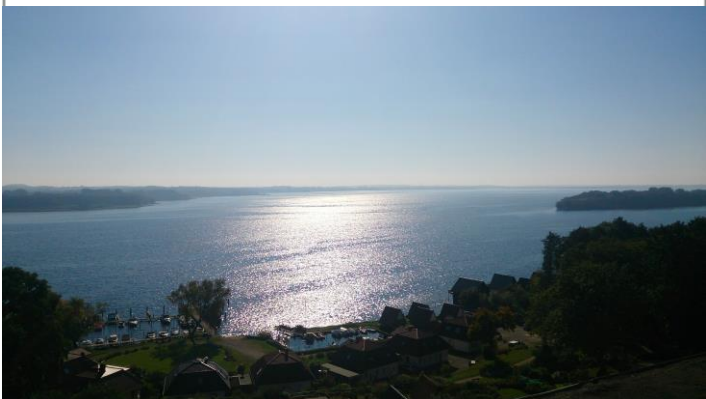
Finanzielle Auswirkungen:

Anlage/n:

Nutzungskonzept zur Revitalisierung des Mühlengeländes in Bad Kleinen

Abstimmungsergebnis:	
Gesetzliche Anzahl der Mitglieder des Gremiums	
Davon besetzte Mandate	
Davon anwesend	
Davon Ja- Stimmen	
Davon Nein- Stimmen	
Davon Stimmenthaltungen	
Davon Befangenheit nach § 24 KV M-V	

KOMMUNALBERATUNG



GLC GLÜCKSBURG CONSULTING AG



Vorstellung der Teilergebnisse des Nutzungskonzepts zur Revitalisierung des Mühlengeländes in Bad Kleinen

Präsentation vom
17.02.2016

In Kooperation mit:

richter architekten



Agenda

1. **Priorisierung der Nutzungsvarianten aus dem Arbeitskreis**
2. **Ergebnisse der Einwohnerbefragung**
3. **Realisierungschancen aus Sicht des Beraters**
4. **Visualisierung der Nutzungsvarianten**
5. **Anregungen, Fragen**



Ausgangssituation

- Gemäß des Zuwendungsbescheides des LFI Mecklenburg-Vorpommern ist die Revitalisierung des Mühlengeländes mit touristischem Schwerpunkt vorgesehen.
- Es bestehen Überlegungen, ein archäologisches Museum als Ankernutzung des Mühlengebäudes zu etablieren; die Realisierungschancen sind eher gering und vom Land M-V abhängig.
- Die erfolgreiche Entwicklung des Gesamtgeländes allein über touristische und kulturelle Angebote ist aus wirtschaftlichen Gründen eher unwahrscheinlich.
- Die Bürger priorisieren eindeutig eine Mischnutzung („Mühlenviertel Bad Kleinen“).
- Erweiterung der ursprünglichen Grundkonzeption in Richtung einer aufeinander abgestimmten und wirtschaftlich nachhaltigen Mischnutzung mit den sich ergänzenden Schwerpunkten Wohnen und Tourismus sowie Zusatzangeboten in den Bereichen Kultur, Gesundheit, Gewerbe/Dienstleistung.



Nutzungsmatrix

Gewerbe, Dienstleistungen	Tourismus	Kultur, Bildung, Freizeit	Wohnen	Gesundheit
Wohnverträgliches Kleingewerbe	Touristinformation	Kulturtreff und Veranstaltungs- räumlichkeiten	individuelles Wohnen	Sauna/Wellness/ Fitness
Nahversorgung	Gastronomie	qualifizierte Freiräume (z.B. Jugendclub)	gemeinschaftliches Wohnen	Gesundheits- angebote
Handwerkerhof	Ferienwohnungen/ Ferienappartement	Ateliers/ Kreativwerkstätten/ Studios	Betreutes Wohnen/Senioren- gerechtes Wohnen	
Quartiersbezogene Dienstleistungen	Boardinghouse		WohnBüro WohnGewerbe	



Nutzungsvarianten für
das Mühlengebäude, den Siloneubau
das Trafogebäude, das Wohngebäude, das Garagengebäude



Nutzungsbereich 1 – Gewerbe und Dienstleistungen (geringe bis mittlere Realisierbarkeit)

	Inhaltliche Bewertung durch den Arbeitskreis	Umsetzbarkeits- einschätzung durch den Arbeitskreis	Anmerkung
Kleinteiliger spezialisierter Einzelhandel	✓✓	✓✓	Auswahl des Einzelhandels anhand der bestehenden Bedarfe
Büroflächen (Kreativwirtschaft, Agenturen, Makler, Architekten, ...)	✓✓✓	✓✓✓	flexibles Raumkonzept
Tourismus- und Freizeitprodukte (Angeln, Fahrrad, Boot, Souvenirs, etc.)	✓✓✓	✓✓	Kombination aus touristischen Dienstleistungen und Produktverkauf
Bäcker/Metzger	✓	✓✓	Standortbedingungen ungünstig
Lebensmitteleinzelhandel	✓	✓	Übersversorgung
Feinkostgeschäft	✓✓	✓✓	Richtige Auswahl wichtig, Beachtung der Kaufkraft und Preissensibilität der Einwohner
Obst- & Gemüsehändler	✓	✓	Standortbedingungen ungünstig, Nachfrage nicht vorhanden
Getränkemarkt	✓	✓	Standortbedingungen ungünstig, Nachfrage nicht vorhanden



positiv bewertet



zu überprüfen



negativ bewertet



Nutzungsbereich 2 – Tourismus (mittlere bis hohe Realisierbarkeit)

	Inhaltliche Bewertung durch den Arbeitskreis	Umsetzbarkeits- einschätzung durch den Arbeitskreis	Anmerkungen
Ferienwohnungen/Ferienappartements	✓✓✓	✓✓✓	Einheitliches Konzept sowie ein Betreiber
Boardinghouse	✓✓✓	✓✓	Gute Alternative zum Hotel durch die offerierten Zusatzleistungen, vor allem in Verbindung mit Veranstaltungsflächen
Gastronomie	✓✓✓	✓✓	Keine Vollgastronomie, nur Café, Bistro
Touristinformation	✓✓✓	✓✓✓	Ansiedlung des Tourismusvereins Schweriner Seenland (derzeit noch in Hohen Viecheln)



positiv bewertet



zu überprüfen



negativ bewertet



Nutzungsbereich 3 - Kultur, Bildung, Freizeit (geringe bis mittlere Realisierbarkeit)

	Inhaltliche Bewertung durch den Arbeitskreis	Umsetzbarkeits- einschätzung durch den Arbeitskreis	Anmerkungen
Bürgertreff/Vereinstreff	✓✓	✓	Kann, aufgrund der Wirtschaftlichkeit bzw. finanzielle Belastung des Haushaltes der Gemeinde, nur in Mischnutzung erfolgen (bspw. Veranstaltungsraum)
Veranstaltungsräume	✓✓✓	✓✓	Aktives Betreiben und Bewerben notwendig, Kooperation mit ansässigen Gastronomen, Betrieb durch TI
Ateliers/Kreativwerkstätten/Studios	✓✓	✓	Wirtschaftlich schwierig darzustellen
Museum	✓✓✓	✓	Sinnvolle Nutzungsvariante für Mühlengebäude, nur mit Unterstützung durch das Land M-V möglich



positiv bewertet



zu überprüfen



negativ bewertet



Nutzungsbereich 4 – Wohnen (hohe Realisierbarkeit)

	Inhaltliche Bewertung durch den Arbeitskreis	Umsetzbarkeitseinschätzung durch den Arbeitskreis	Anmerkungen
Wohnungen	✓✓✓	✓✓✓	Verschiedene und moderne Wohnungstypen, wichtig ist zudem die Umfeldgestaltung
Einzelhäuser (Einfamilienhaus, Reihenhaus, Doppelhaus)	✓	✓	Aufgrund der bestehenden Wohnstruktur in Bad Kleinen keine vorrangige Priorität bzw. Notwendigkeit
Altersgerechtes Wohnen	✓✓✓	✓✓✓	Barrierefreie Gestaltung ohne Pflegeheimcharakter, Aufwertung durch quartiersbezogene Dienstleistungen, Zusatzservices wünschenswert



positiv bewertet



zu überprüfen



negativ bewertet



Nutzungsbereich 5 – Gesundheit (mittlere Realisierbarkeit)

	Inhaltliche Bewertung durch den Arbeitskreis	Umsetzbarkeits einschätzung durch den Arbeitskreis	Anmerkungen
Arztpraxen/Physiotherapie-Praxen	✓✓	✓✓	Umsiedlung der bestehenden Arztpraxen schwierig, jedoch attraktiv für Wohnquartiersgestaltung Konkurrenz zum bestehenden Physio-Zentrum, andere Gesundheitsangebote für Selbstzahler
Sauna/Fitness	✓✓✓	✓✓	Zusatzservice für Nutzer der Ferienwohnungen, Angebotserweiterung für Einwohner
Ambulanter Pflegedienst	✓✓✓	✓✓✓	Nur in Kombination mit altersgerechtem Wohnangebot



positiv bewertet



zu überprüfen



negativ bewertet

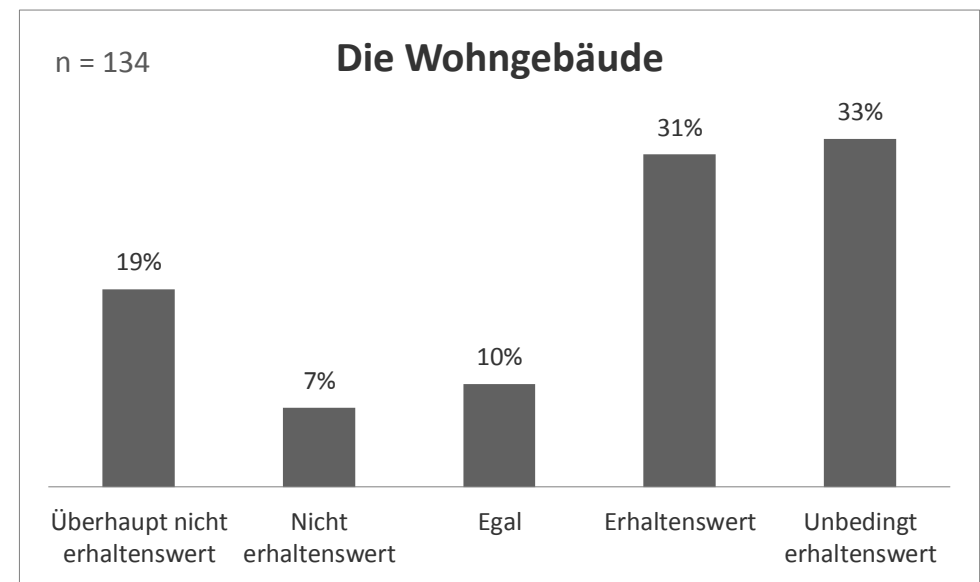
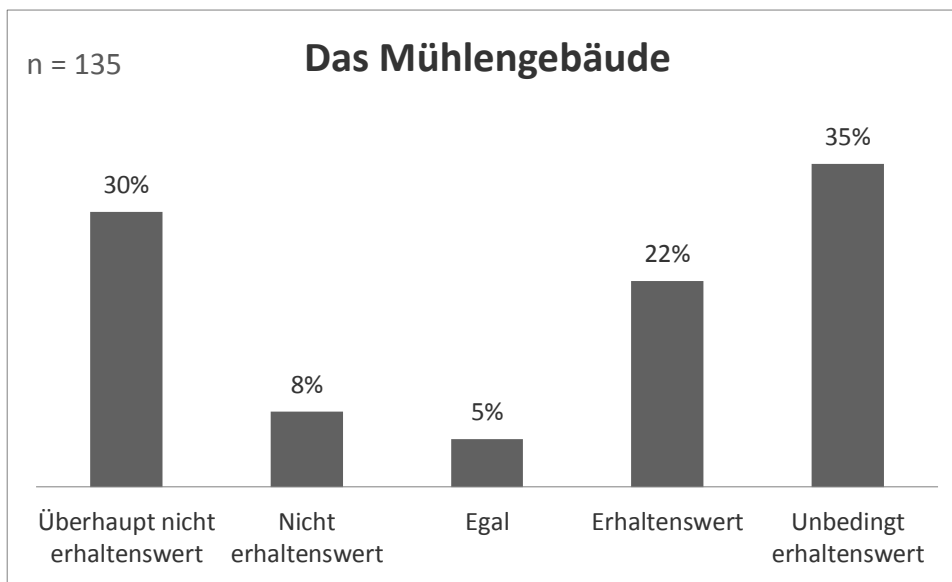


Ergebnisse der Einwohnerbefragung

- vom 29.01. bis 09.02. fand eine Einwohnerbefragung in der Gemeinde Bad Kleinen statt
- Möglichkeit zur Online-Teilnahme oder Ausfüllen des im Amtsanzeiger abgedruckten Fragebogens
- Teilnahme: 138 Personen
- 3 Fragenblöcke
 1. Erhaltungswertigkeit der bestehenden Gebäude
 2. Generelle Entwicklung des Mühlengeländes
 3. Einzelnutzungen und Einzelangebote auf dem Mühlengelände



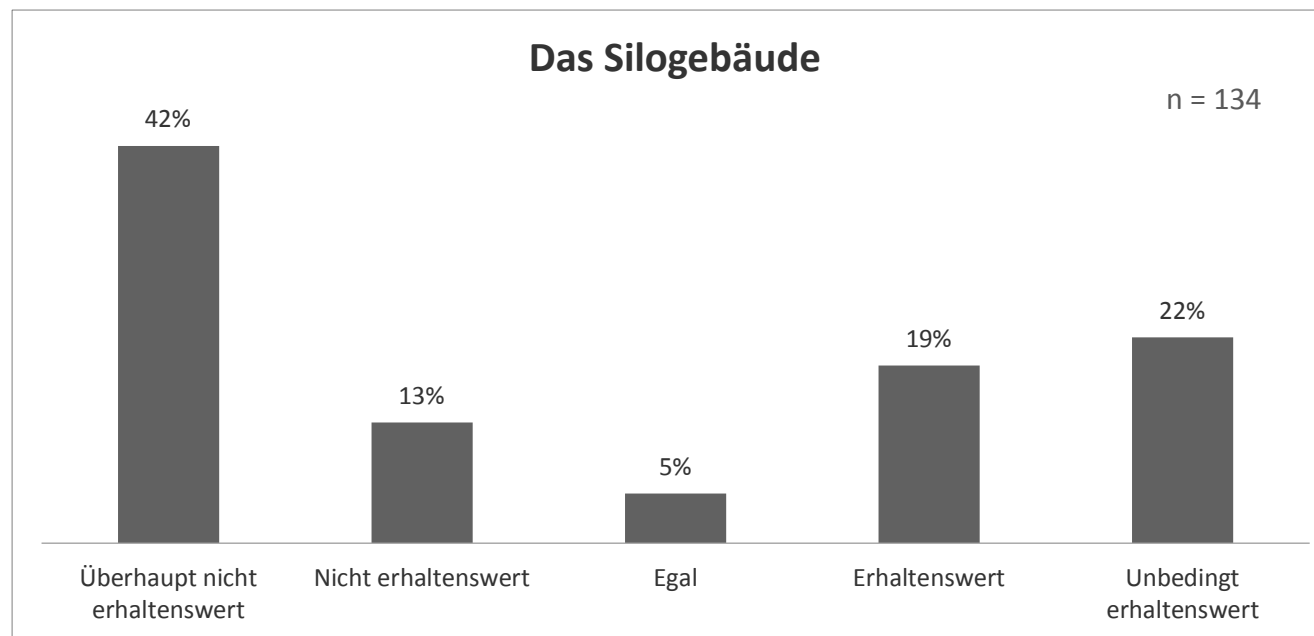
Welche auf dem Mühlengelände stehenden Gebäude sind Ihrer Ansicht nach erhaltenswert?



- Beide Gebäude stehen unter Denkmalschutz.
- Das Mühlengebäude ist in Bezug auf eine Neunutzung sehr komplex und kostenintensiv.
- Die Befragten befinden die Erhaltung der Wohngebäude für deutlich erstrebenswerter.



Welche auf dem Mühlengelände stehenden Gebäude sind Ihrer Ansicht nach erhaltenswert?

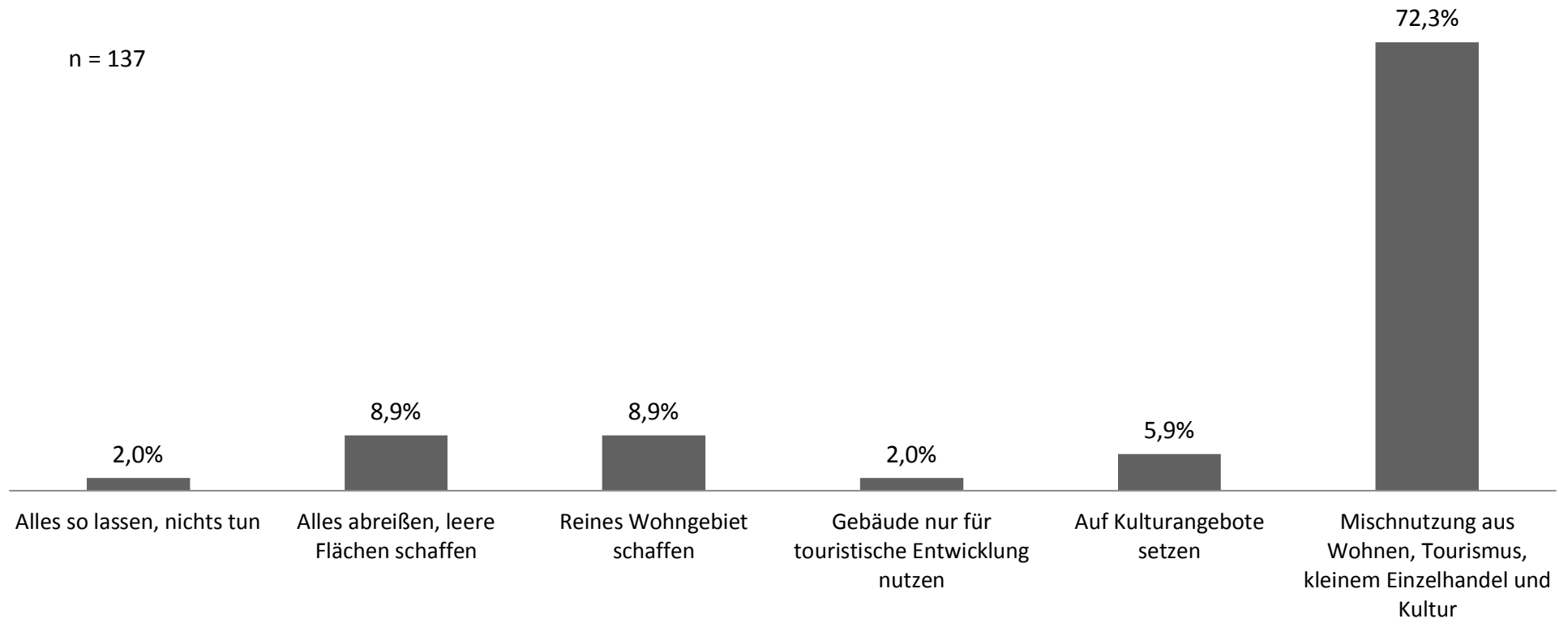


- Das Silogebäude kann laut des Landesamts für Kultur und Denkmalpflege niedergelegt werden, jedoch muss der Nachweis erbracht werden, dass ein Abbruch und die Neunutzung der Freifläche zur Wirtschaftlichkeit des gesamten Areals beiträgt.
- Die Mehrheit der befragten Bürger hält das Silogebäude für nicht erhaltenswert.



Welche generelle Entwicklung wäre Ihrer Ansicht nach für das Mühlengelände sinnvoll?

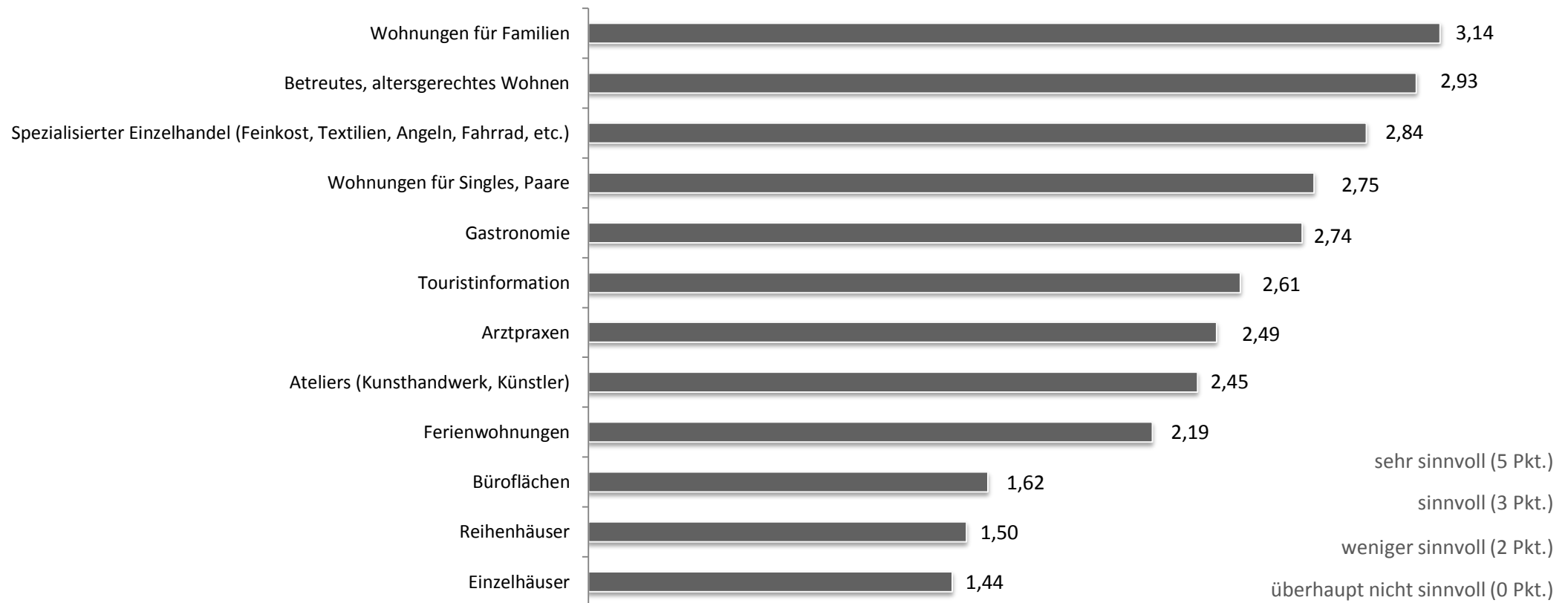
n = 137



- Die sehr deutliche Mehrheit der befragten Bürger wünscht sich eine Mischnutzung aus Wohnen, Tourismus, kleinem Einzelhandel und Kultur.



Welche Einzelnutzungen/-Angebote würden Sie auf dem Mühlengelände für sinnvoll halten?



- Die Mehrheit der Befragten erachtet zielgruppenspezifische Wohnformen, spezialisierte Einzelhandelsangebote sowie die Ansiedlung einer Gastronomie und Touristinformation auf dem Mühlengelände für sinnvoll.



Bei der freien Beantwortung, was in Bad Kleinen generell fehlt bzw. wünschenswert ist, wurden folgende Nutzungen mehrfach genannt:

- Moderne Wohnungen für Familien (3-5 Zimmer)
- Altersgerechtes Wohnen
- Restauration/Café
- Gemeindehaus
- Geschäfte für Bewohner Bad Kleinens
- Veranstaltungsmöglichkeiten

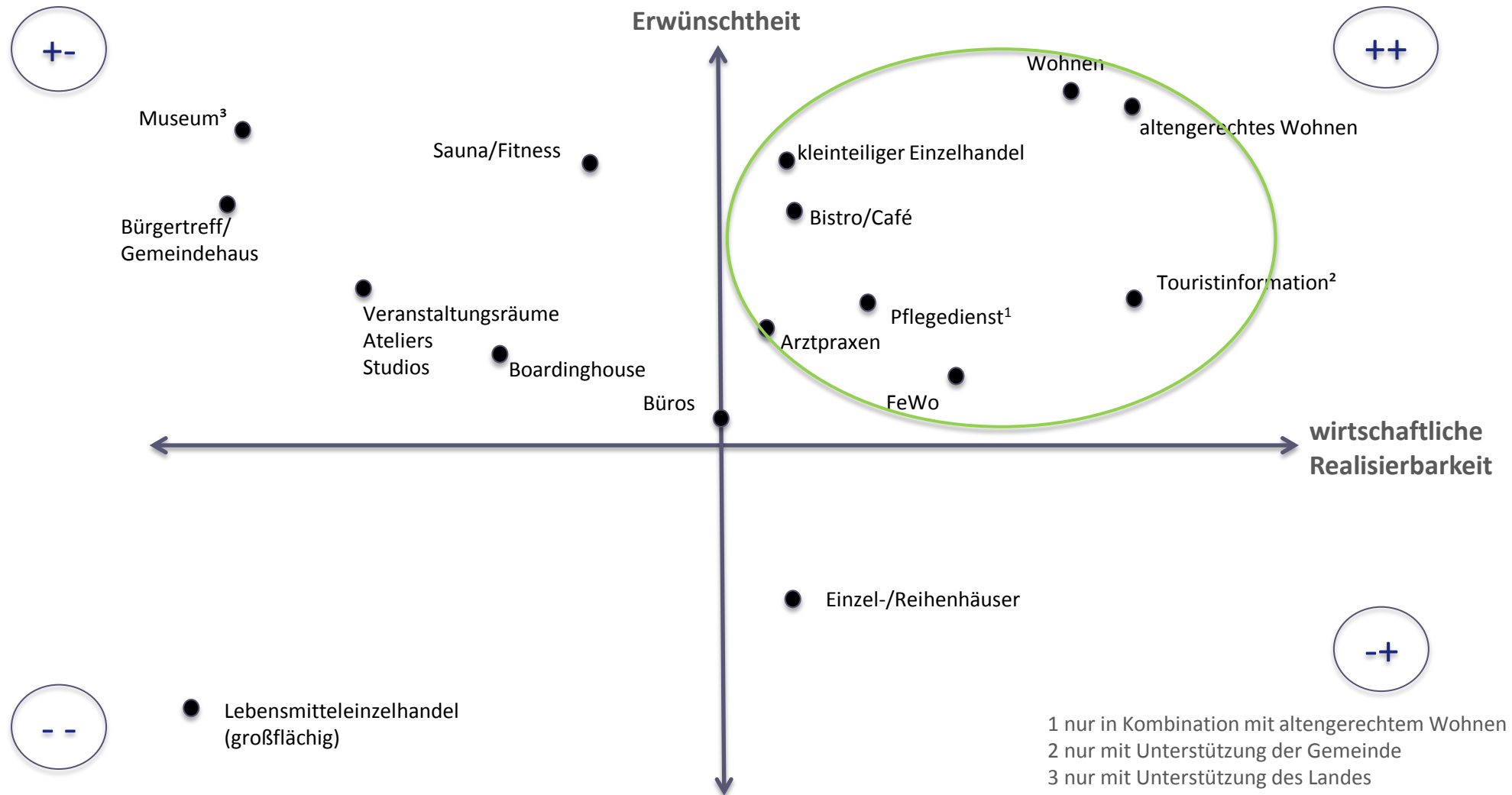


Fazit Bürgerbefragung

- Die Bürger favorisieren eine Mischnutzung.
- Das Mühlengebäude wird von einer geringen, die Wohngebäude von einer großen Mehrheit für erhaltenswert befunden.
- Eine Mehrheit hält das Silogebäude für nicht erhaltenswert.
- Die Bürger wünschen sich an erster Stelle Wohnangebote, dann folgen spezialisierte, kleinteilige Einzelhandelsangebote und touristische Nutzungen.



Fazit Bürgerbefragung und Arbeitskreis





Eignung der bestehenden Gebäude- und Flächenangebote für neue Nutzung

	Wohnen	Altersgerechtes Wohnen	Kleinteiliger Einzelhandel, Touristinformation	Ferienwohnungen	Büro, Gewerbe	Gastronomie, Veranstaltung, Ateliers
Mühlengebäude	--- Sehr hohe spezifische Umbaukosten, Gebäudestruktur	--- Sehr hohe spezifische Umbaukosten, Gebäudestruktur	-- Sehr hohe spezifische Umbaukosten, Gebäudestruktur	--- Sehr hohe spezifische Umbaukosten, Gebäudestruktur	-- Sehr hohe spezifische Umbaukosten, Gebäudestruktur	- Jedoch keine hinreichende Nachfrage
Bestehende Einzelhäuser	- Schlechter Zustand, hohe Umbaukosten	- Schlechter Zustand, hohe Umbaukosten	-- Geringe Eignung durch gegebene Gebäudestruktur	-- Geringe Eignung durch gegebene Gebäudestruktur	-- Geringe Eignung durch gegebene Gebäudestruktur	--- Geringe Eignung durch gegebene Gebäudestruktur
Freiflächen	+++	+++	+++	+++	+++	+ Geringe Nachfragefrequenz

+++ sehr gute Eignung

--- keine Eignung



Fazit zur Eignung der bestehenden Flächen und Gebäude

- Das Mühlengebäude bedarf so hoher Umbau-Revitalisierungskosten, dass keine am Markt anzubietende Nutzung wettbewerbsfähig ist.
- Die Einzelhäuser bedürfen aufgrund ihres schlechten Zustandes und ihrer Strukturierung hoher Umbaukosten, wären aber grundsätzlich in ein (betreutes) Wohnkonzept integrierbar.
- Nach Abriss des Silogebäudes (Höhe, Abschattung, Optik) und Errichtung von begrünten Lärmschutzwällen hin zur Bahntrasse wären die Freiflächen für die angedachten Nutzungen gut geeignet .

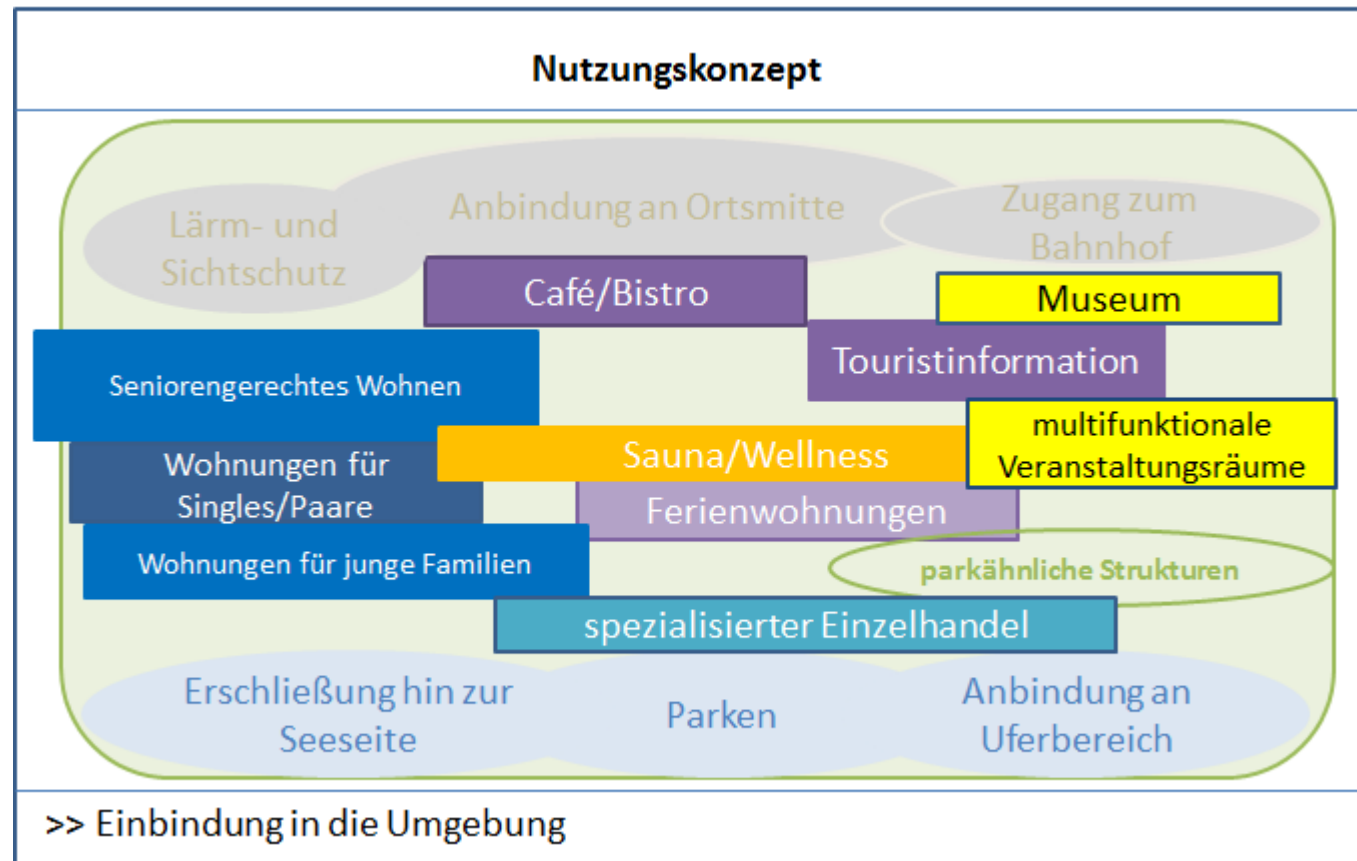


Zusammenfassung der Entwicklungsprämissen

1. Eine Nutzung des Mühlengebäudes ist nur mit einem Konzept, wie z.B. ein archäologisches Museum, möglich. Dann allerdings nur mit Landesunterstützung oder einem Förderer, da die spezifischen Revitalisierungskosten zu hoch sind. Eine Gemeinde der Größe von Bad Kleinen kann die spezifischen Lasten aus einer aktiven Nutzung dieses Gebäudes nicht allein tragen.
 2. Erhalt und Umnutzung der Wohngebäude sowie Umbau in einen zeitgemäßen, energieeffizienten Zustand, Integration in ein betreutes Wohnkonzept.
 3. Niederlegung des Silogebäudes und Neunutzung der Freiflächen als Grundvoraussetzung einer zukünftigen wirtschaftlichen Nachnutzung.
 4. Mischnutzung mit den wirtschaftlich am ehesten machbaren Ankerangeboten Wohnen, altersgerechtes Wohnen, Tourismus/Ferienwohnungen.
- Schrittweise Entwicklung eines neuen attraktiven Viertels, des „Mühlenviertels Bad Kleinen“, das bestmöglich örtlich einzubinden ist.



Übersicht der Nutzungen und notwendigen örtlichen Einbindungen



- umgebungsbestimmende Faktoren müssen an Konzept angepasst werden → Anbindung an Ortsmitte, Erschließung der Seeseite, Lärm- und Sichtschutz zu den Bahngleisen



Visualisierung der Nutzungsvarianten gemäß der vorgestellten Prämissen



Revitalisierung Mühlengelände, Bad Kleinen

Richter Architekten



Erhalt und Ergänzung



Revitalisierung Mühlengelände, Bad Kleinen

Lageplan Bestand und Abbruch

Richter Architekten





Revitalisierung Mühlengelände, Bad Kleinen

Schwarzplan

Richter Architekten



Revitalisierung Mühlengelände, Bad Kleinen

Lageplan Abbruch/Neu

Richter Architekten







Revitalisierung Mühlengelände, Bad Kleinen

Grundriss Beispiele

Richter Architekten

















Kostenschätzung nach DIN 276

Revitalisierung Mühlengelände Bad Kleinen Variante

KG	1	Grundstück	o. Ansatz			
KG	2	Herrichten und Erschließen				
		Abbruch Silo	17.000 cbm	30 €	510.000,00 €	
		Abbruch Restgebäude	2.500 cbm	20 €	50.000,00 €	
		Abbruch EG Mühlengebäude	950 cbm	20 €	19.000,00 €	
					Total Abbruch	579.000,00 €
		Technische Erschließung	500 m	450 €	225.000,00 €	225.000,00 €
		Heizzentrale		1 stck	175.000,00 €	175.000,00 €
					Total KG 2	<u>979.000,00 €</u>



KG	3 und 4	Bauwerk und technische Anlagen					
	BT 1	331,91 qm	3 Geschosse	997,73 qm	1250 €	1.247.162,50 €	
		331,91 qm	1 Staffelgeschoss	220 qm	1250 €	275.000,00 €	
			Keller	331,91 qm	800 €	265.528,00 €	
							1.787.690,50 €
	BT 2	331,91 qm	5 Geschosse	1.659,55 qm	1250 €	2.074.437,50 €	
		331,91 qm	1 Staffelgeschoss	220 qm	1250 €	275.000,00 €	
			Keller	331,91 qm	800 €	265.528,00 €	
							2.614.965,50 €
	BT 3	204,2 qm	1 Geschoss	204,2 qm	1400 €	285.880,00 €	
							285.880,00 €
	BT 4	669,63 qm	3 Geschosse	2008,89 qm	1250 €	2.511.112,50 €	
			Keller	334,82 qm	800 €	267.856,00 €	
							2.778.968,50 €
	BT 5	333,54 qm	3 Geschosse	1000,62 qm	1250 €	1.250.775,00 €	
			Keller	333,54 qm	800 €	266.832,00 €	
							1.517.607,00 €
	BT 6	333,54 qm	3 Geschosse	1000,62 qm	1250 €	1.250.775,00 €	
			Keller	333,54 qm	800 €	266.832,00 €	
							1.517.607,00 €
	BT 7	333,54 qm	3 Geschosse	1000,62 qm	1250 €	1.250.775,00 €	
			Keller	333,54 qm	800 €	266.832,00 €	
							1.517.607,00 €
	BT 8	246 qm	2 Geschosse	492 qm	850 €	418.200,00 €	
			Keller	246 qm	350 €	86.100,00 €	
							504.300,00 €
	BT 9	628,78 qm	EG	628,78 qm	950 €	597.341,00 €	
		318 qm	OG	318 qm	850 €	270.300,00 €	
							867.641,00 €
	BT 10	488,82 qm	EG	488,82	1000 €	488.820,00 €	
							488.820,00 €
	BT 11	105 qm	1 Geschoss	105 qm	1000 €	105.000,00 €	
							105.000,00 €

Total KG 3/4 **13.986.086,50 €**



KG	5	Außenanlage			
		Wegeflächen	3696,91 qm	100 €	369.691,00 €
		Grünflächen Bereich Südwest (2.379 qm Anteil Mühle ohne Betrachtung)	14495,31 qm	10 €	144.953,10 €
		Beleuchtung	55 stck	1750 €	96.250,00 €
				Total KG 5	610.894,10 €

KG	6	o.Ansatz			
----	---	----------	--	--	--

KG	7	20 % Nebenkosten der KG 2-5			
			20% von	15.575.980,60 €	
			Total KG 7		3.115.196,12 €

Summe Total	18.691.176,72 €
19 % MwSt.	3.551.323,58 €
Summe Brutto	22.242.500,30 €



Weitere Vorgehensweise

Gutachtenerstellung	Umsetzungsvorbereitung
✓ Ggf. Nachjustieren des Nutzungskonzeptes auf Grundlage der heutigen Ergebnisse	✓ Erarbeitung des Umsetzungsplans
✓ Vorstellung des Nutzungskonzeptes vor der Gemeindevertretung	✓ Grundsätzliche Klärung der baurechtlichen Machbarkeit des Nutzungskonzeptes
✓ Finale Abstimmung mit Denkmalschutz und Land M-V	✓ Festlegung, ob kommunale Eigenentwicklung oder Partnerschaft mit privatem Entwickler, entweder gesamt oder in mehreren Entwicklungsschritten
✓ Wirtschaftlichkeitsbetrachtung	✓ Markttest Projektentwickler und Investoren



Beschlussfassung

- Die Gemeindevertretung stimmt einer Entwicklung als „Mühlenviertel Bad Kleinen“ mit einer Mischnutzung aus Wohnen, altersgerechtem Wohnen, Tourismus (Ferienwohnungen, Touristinformation, Service, Handel, kleinteilige Gastronomie) und Gewerbe (kleinteiliger Einzelhandel, untergeordnet Büros) grundsätzlich zu.
- Ebenso stimmt sie den dafür notwendigen Voraussetzungen „Niederlegung des Silogebäudes“, „Sicherung des Mühlengebäudes und Abriss Erdgeschoss“ sowie „Errichtung von Lärmschutzwällen hin zur Bahntrasse“ zu und erklärt, den Bebauungsplan entsprechend neu festsetzen zu wollen.
- Die Entwicklung soll in einem Paket oder auch modular durch einen oder mehrere dritte Investoren erfolgen, kostenintensive baurechtliche Anpassungen erfolgen parallel zur Konkretisierung eines möglichen Investoreninteresses.
- Das Mühlengebäude wird vorerst nur gesichert, die Erwartung ist, dass sich dessen Entwicklungschancen mit der Attraktivierung des umliegenden Geländes deutlich erhöhen. Die Gemeindevertretung betont nochmals, dass eine Entwicklung des Mühlengebäudes in alleiniger kommunaler Verantwortung und Trägerschaft die Möglichkeiten Bad Kleinens deutlich übersteigt.



Ihre Ansprechpartner

Prof. Martin Weigel

Vorstandsvorsitzender

Tel: 040-85 40 06-0

mweigel@glc-group.com

Dipl.-Ing. Daniel Richter

Architekt

Tel.: 05520-93180

daniel.richter@richterarchitekten.com

Victoria Binz, M.A.

Consultant

Tel: 040-854006-35

vbinz@glc-group.com