

BV/2022/989

Informationsvorlage
öffentlich



Erarbeitung eines Nutzungskonzeptes für das Bahnhofsgebäude

<i>Organisationseinheit:</i> Stadtentwicklung, Bau, Planung, Umwelt und Landschaftsschutz	<i>Datum:</i> 08.09.2022
<i>Bearbeitung:</i> Jana Schmidt	<i>Verfasser:</i>

Beratungsfolge

<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>	<i>Zuständigkeit</i>
19.09.2022	Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Planung, Umwelt und Landschaftsschutz	Entscheidung

Sachverhalt

Die Stadt Kröpelin hat das Bahnhofsgebäude gekauft. Seit dem 01.01.2022 steht es in der Verwaltung der Stadt Kröpelin.

Für die weitere Planung (Haushaltsplanung, Umbauplanungen, Einwerbung von Fördermitteln) ist es notwendig, für das Gebäude ein Nutzungskonzept zu erarbeiten.

Der Um- und Ausbau des Objektes könnte z. B. auch als Starterprojekt bei der Leader-Förderperiode 2024-2027 angemeldet werden. Die Einreichung des Projektideenbogens ist bis zum 30.09.2022 abzugeben.

Anlage/n

2	Bahnhof Kröpelin inkl Anlagen
1	LEADER_DBR_Projektideenbogen_SLE_2024-27

Grundlagen „Bahnhof Kröpelin“



Foto: M. Hermann

Inhalt

1. Objektbeschreibung	4
1.1. Lage.	4
1.2. ÖPNV Anbindung.....	5
1.3. Gebäudebeschreibung	5
2. Nutzungsmöglichkeiten.....	8
3. Fazit	9
4. Anlagen.....	10

Bearbeitungsstand

Version	Datum	Bearbeiter	Änderungen
0.1	06.07.2022	Gutteck	
0.2	12.07.2022	Gutteck	Bilder eingefügt
0.3	03.08.2022	Gutteck	Anlagen Grundrisse angefügt

1. Objektbeschreibung

Mit Beschluss vom 28.10.2021 hat die Stadtvertretung der Stadt Kröpelin beschlossen, das Gebäude „Bahnhof“ Bahnhofstraße 1 von der KMT Invest GmbH zu erwerben. Eine Übergabe des Objektes erfolgte noch im Dezember 2021.



Foto: M.Hermann

Das Gebäude wird mit der DL-Nr. 408 auf der Denkmalliste des Landkreises Rostock geführt. Das Gebäude ist aktuell bis auf eine Mietwohnung ungenutzt.

1.1. Lage.

Das Gebäude befindet sich in der Bahnhofstraße 1, Gemarkung Kröpelin Flur 12 Flurstück 698/1. Am 02.06.2022 wurde die innerörtliche Verbindungsstraße „Bahnhofstraße“, welche die Bützower Straße und die Wismarsche Straße verbindet eröffnet. Das Gebäude ist fußläufig via Gehweg aus Richtung der Wismarschen Straße, der Bützower Straße und Auf dem Kamp (Rampe) erschlossen.

1.2. ÖPNV Anbindung

Das Gebäude befindet sich am Haltepunkt¹ Kröpelin der Deutschen Bahn. Am Haltepunkt besteht im Stundentakt (6-22 Uhr) eine Verbindung in Richtung Tessin (Rostock) und in Richtung Wismar. Ab dem 15.08.2022 wird zusätzlich der Busverkehr in unmittelbarer Nähe zum Gebäude aufgenommen, geplant ist eine Verbindung im Stundentakt (6-22 Uhr) in Richtung Ostseebad Rerik, welche über das Ostseebad Kühlungsborn fährt und zurück.

1.3. Gebäudebeschreibung

Bei dem Gebäude handelt es sich um einen historischen Klinkerbau. Das Baujahr wird auch ca 1930 - 1935 geschätzt. Ein entsprechendes Gutachten zum Gebäude liegt aktuell nicht vor.

Historisch gesehen befand sich in dem Gebäude der Bahnhof mit Stellwerk, Fahrkartenverkauf, Wohnraum und einer Gaststätte.

Teilsanierungen am Bestand wurden Anfang der 90-iger Jahre begonnen (Dach, Fenster) und dann ab 2011 vom Eigentümer bzw. dessen Nutzer fortgeführt.

Die nachfolgende Beschreibung erfüllt keinen gutachterlichen Zweck und erhebt auch nicht den Status einer umfassenden Objektbewertung.

Das Objekt erstreckt sich über 3 Geschosse, wovon 2 Geschosse als ausgebaut gelten und ist teilunterkellert.

Die Geschossigkeit ist nicht auf der gesamten Gebäudebereich gegeben.

Das Erdgeschoss besteht aus einem Bereich, ehemalige Gaststätte mit insgesamt 143 m² der im Rahmen der baulichen Möglichkeiten strukturierbar ist. Den aktuellen Grundriss finden Sie in der Anlage 1. In diesem Bereich ist die E- Anlage teilweise erneuert, eine Heizung ist nicht verbaut. Die Räumlichkeiten verfügen über 3 Zugangstüren. Durch eine Durchgangstür ist gelangt man in den Veranstaltungsbereich. Fenster und Türen sind erneuerungswürdig. Entsprechende Sanitärräume sind nicht ausgebildet.

¹ Ein Haltepunkt ist eine Bahnanlage, an der ein und ausgestiegen werden kann. Zum Vergleich kann an einen Bahnhof dazu noch rangiert werden.



Foto M. Herrmann – Bereich ehemalige Gaststätte

Im Linken Bereich des Erdgeschosses befindet sich ein Veranstaltungsbereich bestehend aus einem Küchenbereich, einem großen Veranstaltungsraum und einem weiteren Veranstaltungsraum inkl Bühne. Der Veranstaltungsbereich verfügt über einen eigenen Eingang. Ihm angegliedert sind ein Herren- und ein Damen WC, welche neu ausgebaut wurden. Die E-Anlage ist erneuert, der Bereich verfügt über eine eigene Alarmanlage.

An die Bühne schließt ein Vorbereitungsraum an. Durch einen 2. Eingang an der Giebelseite gelangt man zu 2 Räumen und der Vorbereitungsraum Bühne. Sie sind grundsätzlich leicht von den restlichen Räumen abzutrennen.

Das 1. Obergeschoss befindet sich nur über einen Gebäudeteil. Es ist erreichbar über ein Treppenhaus. Aus dem Treppenhaus erreicht man aktuell 2 separate Bereiche. Im 1. Obergeschoss rechts befindet sich eine Wohnung mit 73,97 m² mit 3 Zimmern, 1 Küche, 1 Bad/WC und Flur. Die Wohnung ist aktuell vermietet. Die Wohnung verfügt über eine eigene Gasheizung.

Im 1. Obergeschoss links befindet sich eine weitere Wohnung, welche zu einem Atelier umgenutzt wurde. Aktuell sind keine Heizkörper montiert und die Wasserversorgung nicht angeschlossen. Die Wohnung besteht aus 5 Zimmern, Flur, Bad und Küche. Die Grundfläche beträgt ca. 120 m², siehe

² Laut Mietvertrag vom 24.04.2013

Anlage 2. Die Wohnung verfügt über eine Alarmanlage. Der Zuschnitt der Wohnung ist als nicht mehr zeitgemäß, anzusehen, aufgrund der Durchgangsräume.

Das Dachgeschoss ist erreichbar über den Zugang zur 1. Obergeschoss. Es wurde in der Dachfläche beidseitig ein Gaubenbereich ausgebildet. Die Grundfläche beträgt ca. **xxx m²**. Es sind keine räumlichen Strukturen ausgebildet.

2. Nutzungsmöglichkeiten

Die Stadtvertretung der Stadt Kröpelin hat auf Ihrer Sitzung am 02.06.2022 beschlossen ein öffentliches Interessenbekundungsverfahren zur Ermittlung geeigneter Interessenten für die Pacht einer Gastronomie im Bahnhofsgebäude der Stadt Kröpelin durchzuführen. Ergebnisse des Verfahrens sind im September 2022 zu erwarten.

Die nachfolgenden Gedanken stellen eine reine Ideensammlung da, um ein letztendliches Nutzungskonzept zu erarbeiten.

Durch die Verknüpfung von Bus und Bahn an diesem Standort wäre es sinnvoll dort auch eine weitere öffentliche Toilette im Stadtgebiet zu eröffnen. Diese sollte im Zeitbereich 6-22 Uhr geöffnet sein. Entweder wird eine Verknüpfung mit der Gastronomie erreicht oder hier ist ein automatisches Schliesssystem zu integrieren.

Es sollte mindestens eine Wohnung in dem Gebäude dauerhaft vermietet sein, da somit grundsätzlich Personen, auch im Abend und Nachtbereich im Gebäude sind.

Die 2. Wohnung in der 1. Etage könnte als Wohnung hergerichtet werden. Es bestünden die Möglichkeit der Dauervermietung, als Notunterkunft (Im Falle das eine Wohnung kurzfristig durch Brand oder Wasserschaden unbewohnbar ist) oder auch als Unterkunft für Gäste (vergleichbar zur Gemeinde Wloclzakowice). Dieser Wohnraum kann auch als Gewerbe/Büroraum angeboten werden.

Die als Veranstaltungsbereich beschriebenen Räumlichkeiten sollten als diese erhalten bzw. ausgebaut werden. Die Räume können den Vereinen der Stadt für Treffen, Versammlungen und zum Üben (Tanzgruppen) zur Verfügung gestellt werden. Vormittags könnten Sie Seniorengruppen als Treffpunkt einen Platz bieten. Weiterhin bestünde die Möglichkeit diese Räume für Veranstaltungen (Private Feiern) und Lehrgänge auch fremd zu vermieten. Seitens der Stadt Kröpelin könnte das Objekt für Veranstaltungen etc. angeboten werden. Durch die angrenzenden Vorbereitungsraum wäre sogar eine Lagermöglichkeit für die Vereine gegeben.

Die 2. Büroräume an der Giebelseite, könnten einerseits als Lagerraum für die Vereine, sowie als Hauswirtschaftsraum (Standort Heizung, Möglichkeit für Lagerung Putzmaterial etc.) genutzt werden.

Langfristig ist zu prüfen, ob an dieser Stelle nicht eine Art Tourismusinformation integriert werden kann oder sollte.

Im Dachgeschoss könnte, falls dort kein Ausbau zur Wohnfläche erfolgt, eine Teilung vorgenommen werden. Dem Mieter der Wohnung 1 (aktuell vermietet) und der 2. Wohnung könnte ein Abstellraum zur Verfügung gestellt werden. Der restlich Bereich kann als Lager genutzt werden (Museumsgut, Lager für Vereine) etc..

3. Fazit

Das Objekt bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, jedoch sollte vor der weiteren Sanierung klar erfasst werden, wofür die Räume genutzt werden sollen um die Sanierung auch darauf auszulegen. In die Betrachtung sollte auch der sogenannte Packschuppen (Lockschuppen) neben dem Gebäude mit einbezogen werden, um das gesamte Ensemble zu entwickeln.

Aufgrund des Rohbauzustandes bestehen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten.

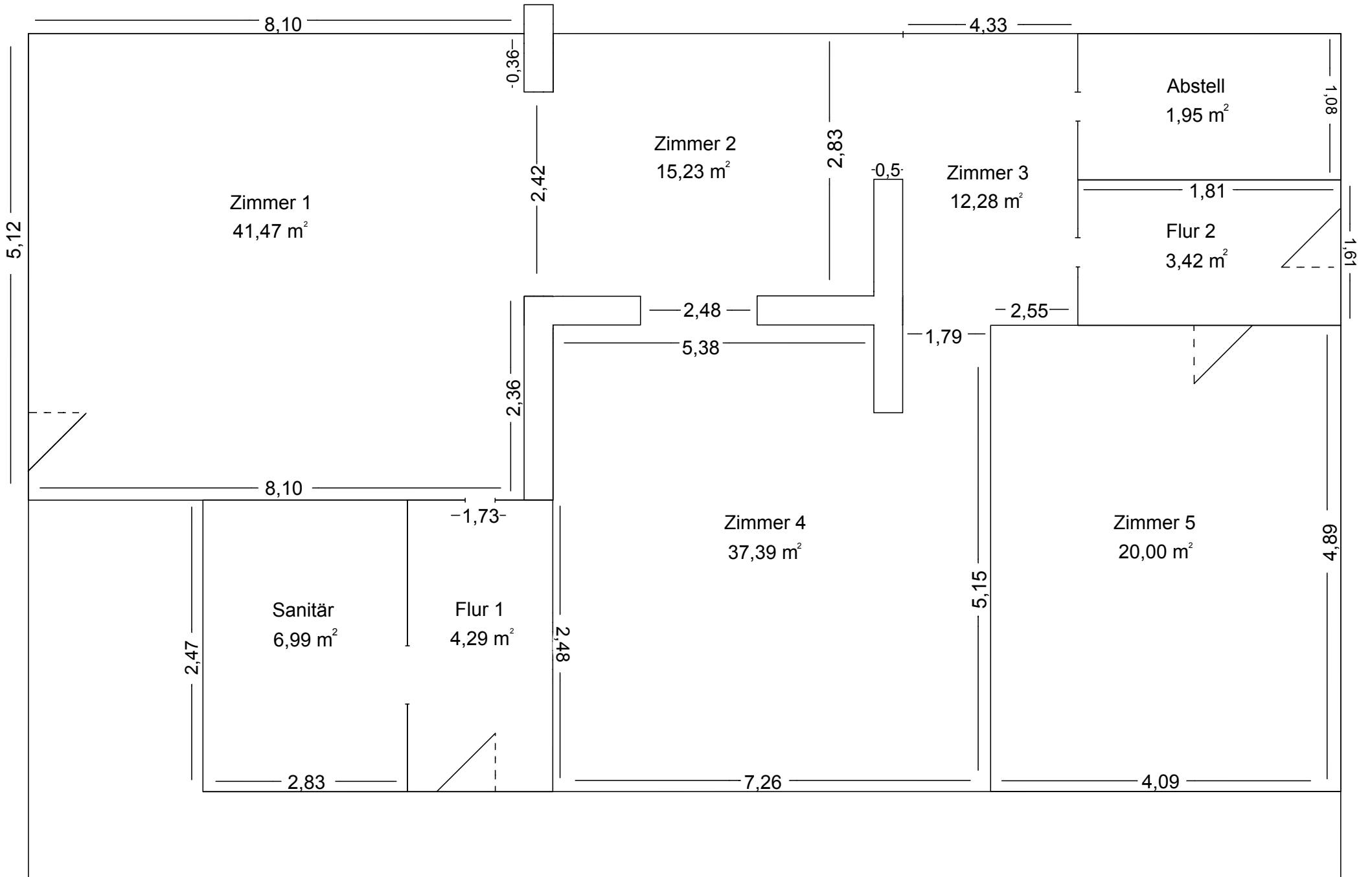
Je nach Nutzung ergeben sich auch verschiedene Möglichkeiten Fördermittel einzuwerben.

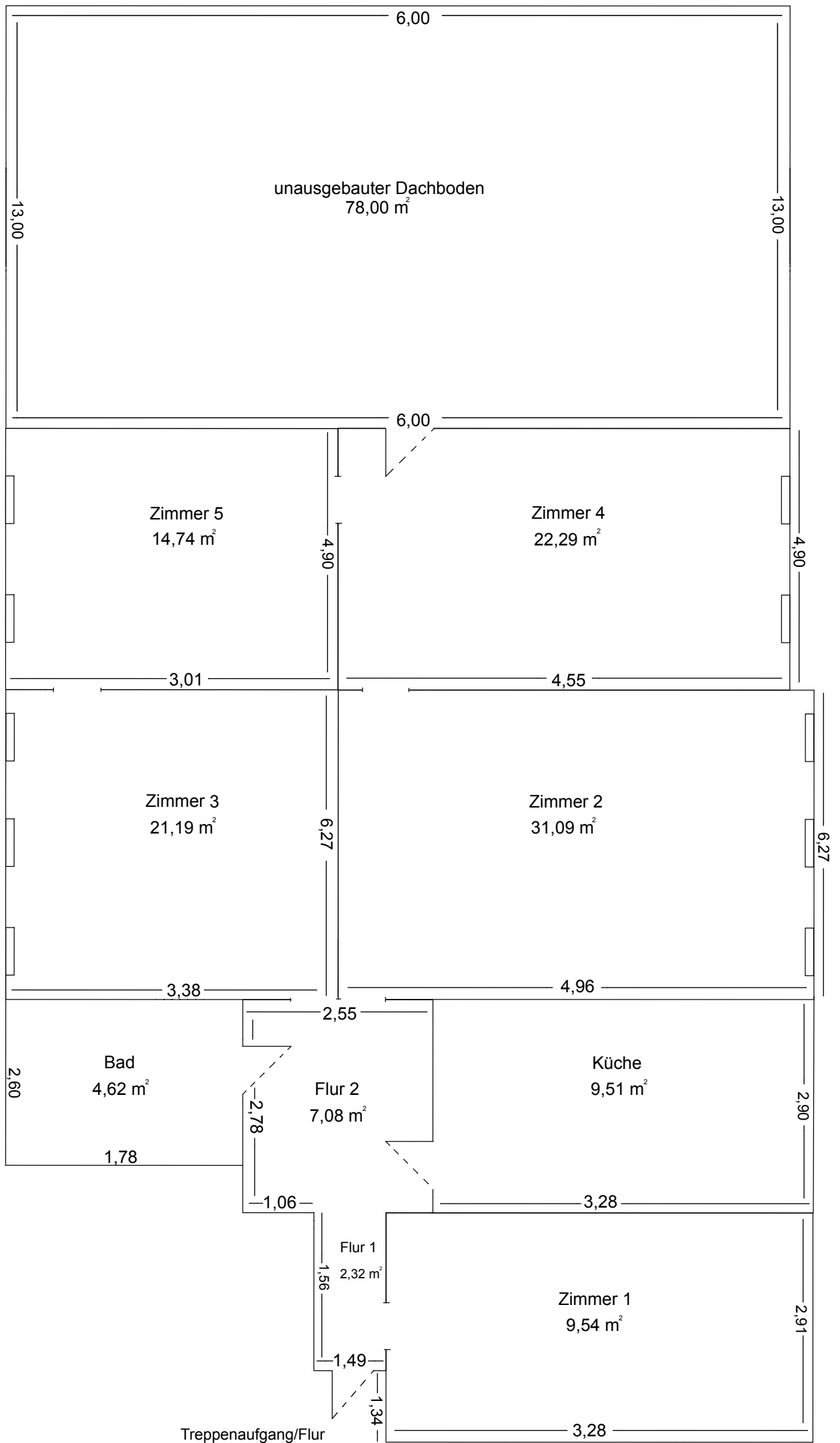
Aktuell besteht die Aufgabe sich über die zukünftige Nutzung im Klaren zu werden, um entsprechend die Sanierungsgedanken voran zu treiben.

4. Anlagen

Anlage 1 – Grundriss Bereich ehemalige Gaststätte

Anlage 2 – Grundriss Wohnung 1 OG (Atelier)







Projektidee für die LEADER-Förderperiode 2024-2027

Die Lokale Aktionsgruppe der Region Ostsee-DBR bewirbt sich mit einer neuen „Strategie für Lokale Entwicklung“ beim Ministerium für Klimaschutz, Landwirtschaft, ländliche Räume und Umwelt MV für neue LEADER-Fördermittel ab dem Jahr 2024. Bei der Erarbeitung der Strategie werden die Menschen vor Ort miteinbezogen. Gesucht werden Ideen, mit denen der ländliche Raum für den Zeitraum ab 2024 weiterentwickelt und noch lebenswerter gestaltet werden kann.

Reichen Sie Ihre vollständig ausgefüllte Projektskizze bis spätestens zum 30.09.2022 bei uns ein. Den Projektbogen sowie weitere Informationen finden Sie online unter www.leader-ostsee-dbr.de.

Einordnung der Projektideen in die Strategie der Region Ostsee-DBR

Für die neue Förderperiode hat die Lokale Aktionsgruppe Entwicklungsziele, Handlungsfelder und Querschnittsziele für die Region definiert. Bitte ordnen Sie auf der nächsten Seite Ihre Projektidee einem Entwicklungsziel und einem oder mehreren Handlungsfeldern zu. Darüber hinaus beschreiben und begründen Sie, wie Ihre Projektidee eines oder mehrere der Querschnittsziele unterstützt (ggf. als weitere Seite in den Anlagen).

Umsetzungszeitraum

Es werden Starterprojekte gesucht, das sind Vorhaben die bereits im Jahr 2024 umgesetzt werden können. Darüber hinaus können auch Projektideen, die erst ab 2025 realisiert werden sollen, bereits mit in die neue Strategie aufgenommen werden.

Förderung durch LEADER

Die geplante LEADER-Förderung beträgt wahrscheinlich bei bis zu 100% für öffentliche Vorhaben (Brutto-Förderung) und bei 65% bzw. bis zu 100% für private Vorhaben (Nettoförderung). Den erhöhten Fördersatz bei privaten Vorhaben erhalten Basisdienstleistungs-Projekte und Vorhaben für nichtproduktive Investitionen. (lt. Entwurf des GAP-Strategieplans, Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft)

Erklärung zum Datenschutz

Die gesetzlich vorgeschriebenen Datenschutzhinweise, lt. Art. 13 Datenschutzgrundverordnung (DS-GVO), zur Erhebung, Speicherung und Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten im Zuge der Projektauswahl sowie der Öffentlichkeitsarbeit der Lokalen Aktionsgruppe Region Ostsee-DBR haben Sie hiermit zusammen mit dem Projektbogen erhalten und wir bitten Sie diese zur Kenntnis zu nehmen. Mit dem Einreichen des Projektbogens willigen Sie in die Verarbeitung personenbezogener Daten ein.



Projekttitle		
Projektträger/-innen	<i>Institution</i>	
	<i>Anschrift</i>	
	<i>Name der Ansprechperson</i>	
	<i>Telefon</i>	
	<i>Email</i>	
Projektstandort <i>PLZ, Ort, Ortsteil, Straße, Nr.</i>		
Einordnung in ein Entwicklungsziel und einem oder mehreren Handlungsfeldern	<i>Entwicklungsziele</i>	<i>Handlungsfelder</i>
	<input type="checkbox"/> Entwicklung resilienter Strukturen zur Sicherung der Daseinsvorsorge und Daseinsfürsorge	<input type="checkbox"/> Stimulierung und Förderung des sozialen Miteinanders, der Integration und der Unterstützung des gesellschaftlichen Engagements
	<input type="checkbox"/> Nachhaltige Stärkung der Wirtschaft und Förderung des Klimaschutzes und der Multifunktionalität der Landschaft	<input type="checkbox"/> Erhalt resilienter Strukturen zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit und Unterstützung der Versorgungssicherheit in der Region
		<input type="checkbox"/> Stärkung der Diversifizierung, des Klimaschutzes und der Regionalität <input type="checkbox"/> Förderung des sanften Tourismus und der Naherholung
Projektbeschreibung <i>z.B. Informationen über Ausgangslage, Projektinhalt, Beteiligte, Zeitplan, Zielgruppen, Zielsetzung, Bürgerbeteiligungsprozesse</i> <i>(ggf. zusätzlich max. 2 Seiten als Anlage)</i>		



<p>Querschnittsziele</p> <p><i>Begründung, ob und wie das jeweilige Querschnittsziel unterstützt wird</i></p> <p><i>nur für zutreffende Querschnittsziele auszufüllen</i></p> <p><i>(ggf. zusätzlich max. 1 Seite als Anlage)</i></p>	Nachhaltige Entwicklung, Klima-, Ressourcenschutz, Umwelt- und Artenschutz <i>(verpflichtend für alle baulichen/ investiven Maßnahmen)</i>	
	Förderung von Beschäftigung	
	Kooperation, Vernetzung und Erfahrungsaustausch	
	Gleichstellung der Geschlechter, Nichtdiskriminierung, Chancengleichheit und Inklusion	
Umsetzungszeitraum	<input type="checkbox"/> 2024	<input type="checkbox"/> ab 2025
geschätzte Brutto-Gesamtkosten in EUR		
Rechtsverbindliche Unterschrift		
<i>Ort, Datum</i>	<i>Name in Druckbuchstaben, Funktion</i>	<i>Unterschrift</i>