

# Ostseebad Boltenhagen

<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlage-Nr: <b>GV Bolte/16/10743</b>			
Federführend: Bauamt	Status: öffentlich Datum: 30.08.2016 Verfasser: Maria Schultz			
<b>Lebensoase Ostseebad Boltenhagen hier: Grundsatzbeschluss</b>				
Beratungsfolge:				
Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Gemeinde Ostseebad Boltenhagen Gemeindevertretung Ostseebad Boltenhagen				

## **Sachverhalt:**

Das Unternehmen Clemens Amberg Consult (ACB) tritt an die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen heran mit einer Projektidee zur Schaffung einer „Lebensoase“ für Patienten mit einer Leukämieerkrankung. Es soll ein Haupthaus als Mittelpunkt der Anlage. Dort werden die Funktionen Wohnen, Therapie, Lehre, Freizeit und Sport untergebracht. Angesiedelt werden soll das Haupthaus im Geltungsbereich des B- Planes Nr. 38. Der Kontakt zur LGE als Projektentwickler für den Bebauungsplan ist hergestellt.

Begleitend soll ein Lichtturm errichtet werden. Geplant ist die Anlage im Bereich zwischen Sportanlage und Kleingartenanlage. Hier ist die Gemeinde Grundstückseigentümer.

## **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeinde Ostseebad Boltenhagen stimmt grundsätzlich dem Vorhaben Lebensoase Ostseebad Boltenhagen zu. Weitere inhaltliche Verhandlungen sind noch zu führen.

## **Finanzielle Auswirkungen:**

Gegebenenfalls Einnahmen aus Grundstücksveräußerung

## **Anlagen:**

Anfrage von ACB, konkrete Planungen werden anlässlich der Sitzung des Bauausschusses vorgestellt

---

Sachbearbeiter/in

---

Fachbereichsleitung

Amt Klützer Winkel  
Fachbereichsleitung Bauwesen  
Frau M. Schultz  
Schloßstr. 1  
23948 Klütz

Telefon: 05821 9769726  
Telefax: 05821 976921  
Mobil: 0170 2218028  
E-Mail: [amberg@cbe-h.de](mailto:amberg@cbe-h.de)  
[www.amberg-immobilienidee.de](http://www.amberg-immobilienidee.de)

Datum  
11.07.2016

## **Betr.: Ergänzende Erläuterung für Ihre Ratssitzung - Lebensoase Ostseebad Boltenhagen -**

Sehr geehrter Herr Schmiedeberg, sehr geehrte Frau Schultz,  
sehr geehrte Damen und Herren,

Vorwort:

Die Lebensoase entstand mit der Planung auf dem Grundstück Boltenhagen Redewisch. Unsere Idee war, im Frühsommer 2015 dort eine Sozialimmobilie zu planen. Nach der ersten Planungsphase, die wir Ihnen in einem Erstexposé dargestellt haben, erhielten Sie das Erstexposé am 23.12.15

Das Flächenangebot und der Standort Redewisch waren nach Ihren Aussagen nicht geeignet. Wir bedanken uns für die bisherige Unterstützung. Bis zum heutigen Tage wurde unsere ACB-Idee nicht offiziell vorgestellt. Nun haben wir nach unseren weiteren Gesprächen am 18.05. neue Standorte gefunden.

Das betrifft:

1.

**Lebensoase Boltenhagen**, an die erste Idee angepasst, wie im Erstexposé beschrieben. Es beginnt eine Neuplanung nach detaillierten Gesprächen, die wir in Kürze mit Ihnen führen möchten.

Der Standort ist Baufeld Klützer Str./Wichmannsdorfer Str.

Die Erstfläche sollte ca. 3000 bis 4000 m<sup>2</sup> groß sein und eine Erweiterungsmöglichkeit bieten.

Das Prinzip der Oase ist das Haupthaus als Mittelpunkt, Zentrale und Wohnen.

Darin eingegliedert sind die Oasen der Therapie, Lehre, Freizeit und Sport.

Nach endgültiger Bestätigung der Standorte durch Ihre Gemeinde und die Festlegung der Grundstücke erstellen wir dann das erste neue Exposé.

2.

### **Lichtturm:**

Mit geschlossener Aussichtsplattform. Die Südseite unterhalb der Plattform wird als Energiequelle mit PV genutzt. Weitere Areale dienen dem Climbing-Sport.

Eingangsbereich mit Auszugsanlage im Erdgeschoss, mit der auch behinderte Menschen die Turmhöhe von ca. 30 m erreichen.

**Der Standort des Lichtturmes:**

Ist zwischen der Sport- und Kleingartenanlage an der Straße „Zum Sportplatz“ mit den vorhandenen Parkflächen des Parkplatzes an der Klützer Str..

Nähere Details können aus Gründen unserer Urheberrechte noch nicht weiter ausgeführt werden.

**Zusammenfassung:**

Die Idee und Urheberrechte liegen ausschließlich bei ACB und den Partnern die an diesem Projekt gearbeitet und mitgewirkt haben.

Wir suchen die Einbindung von Unternehmen aus dem Land Mecklenburg-Vorpommern. Unsere Planung steht in der Anfangsphase, da wir erst seit dem 18.05.2016 den Vorschlag für den Standort durch Sie erhalten haben.

Mit diesem Konzept binden wir die vorhandenen Kliniken voll mit ein, denn wir möchten mit der Lebensoase keine Klinik sein, sondern ein lebenserhaltendes Zentrum.

Wir benötigen zur fachspezifischen Betreuung die bestehenden Einrichtungen der Gemeinde oder auch die Nutzung von angrenzenden Kliniken.

**Unser Wunsch:** Unterstützen Sie diese Idee und bestätigen uns in einer Grundsatzentscheidung diese Standorte, damit wir ein Entwurfskonzept Ihnen zeitnah vorstellen können.

Fragen Sie nicht nach Betreiber und Investoren, denn die Gemeinde darf und kann nicht finanziell belastet werden.

Unser Planungskonzept ist einfach anders.

Wir glauben an einen neuen Anziehungspunkt für Boltenhagen und die Region.

Bitte nutzen Sie das Ihnen vorliegende Exposé zur Erläuterung der Oase.

Mit freundlichen Grüßen

Gez. Clemens Amberg

gez. Christine Beyer

Seiten 2 von 2

C. Amberg eK. Consult  
C. Beyer Hfw Prokuristin.  
Edendorfer Weg 15  
29575 Secklendorf

Steuer-Nr. 47/101/00593  
Finanzamt Uelzen

Commerzbank Hamburg  
IBAN  
DE50200400000627998800

Handelsregister  
Amtsgericht Lüneburg  
HRA 202231

Amt Klützer Winkel  
Frau M. Schultz  
Fachbereichsleitung Bauwesen  
Schloßstr. 1  
23948 Klütz

Telefon: 05821 9769726  
Telefax: 05821 976921  
Mobil: 0170 2218028  
E-Mail: [amberg@cbe-h.de](mailto:amberg@cbe-h.de)  
[www.amberg-immobilienidee.de](http://www.amberg-immobilienidee.de)

Datum  
26.10.2016

**Betr.: BV ACB Lebensoase Lichtturm und Sportoase-Klettern**

Sehr geehrte Frau Schultz,

nach Rücksprache mit Herrn Schmiedeberg und Herrn Steigmann und nach Neugestaltung der Projektinformation Lebensoase erhalten Sie diese als Anlage zu diesem Schreiben.

Wir haben Ihnen eine Zusammenfassung das gesamte Projekt beschrieben und wir hoffen auf die positive Stellungnahme des Rats.

Die Lebensoase bildet einen wirtschaftlichen Kreis, der durch die zu gründende Stiftung eine zusätzliche Sicherheit erfährt.

Herr Steigmann wird unser Projekt noch nachträglich auf die Tagesordnung setzen und wir bitten Sie um Weiterleitung unserer Zusammenfassung an alle Beteiligten. Wir wären Ihnen sehr dankbar, wenn wir eine Namensliste der Ratsmitglieder erhalten, damit eine persönliche Anrede möglich wird.

Wir hoffen auf eine endgültige Freigabe für unsere Planung i Redewisch, damit der Grundstückskauf zur Abwicklung kommt und ein Bauantrag noch in diesem Jahr gestellt werden kann.

Am 02.11.2016 werden wir – wie verabredet – um 18.30 Uhr zur BA-Sitzung anwesend sein.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Clemens Amberg

Anlage

Ostseebad Boltenhagen  
**ACB Projektentwicklung**

*Lebensoase* © an der Ostsee  
Vorstellung des Gesamtprojektes

Gemeinde- und BA-Sitzung Boltenhagen-Klütz  
Termin 02.11.2016



*Lebensoase* an der Ostsee

Das eigenständige Leukämie-Zentrum in Mecklenburg-Vorpommern

*Lebensoase* Wohnen im Internat, Lernen, Werken,  
Therapie, klinische Betreuung und Online-Anbindung/Forschung

Aktiv bleiben

**Aufgaben für die Förderung erfüllen:**

Unterstützung der Erkrankten im Zentrum während des Aufenthaltes  
Klinische Förderung der Forschung Blutkrebs

Das Investorenmodell ist abhängig von der  
Frage nach Standort, Grundstück und Begleitung der Gemeinde

Die Lebensoase Wohnen und Leben wird an eine Betreibergesellschaft verpachtet.

**CLEMENS AMBERG eK. CONSULT**

Projekt - Immobilienentwicklung - Immobilienmakler

C. Amberg eK. - Edendorfer Weg 15 - 29575 Bad Bevensen Sld

Tel. 05821-9769726 - Mob. 0170-2218028 - Fax. 05821-976921

Mail. amberg@cbe-h.de

[www.amberg-immobilienidee.de](http://www.amberg-immobilienidee.de)

## Lebensoase

Die Titelseite trägt den Namen „Lebensoase an der Ostsee“

### Das Zentrum der Besonnenheit, Wohnen, Behandeln, Heilen, Aktivsein und Leben

Das Leukämie- und Wohlfühlzentrum, Rehabilitation, Prävention soll auf einem Areal mit Grünfläche von 3.000 – 5.000 m<sup>2</sup> entstehen. Eine Erweiterung sollte gegeben sein, um bedarfsorientiert das Angebot zu erhöhen.

Das Internat auf Zeit ermöglicht auch durch das Planungskonzept das Wohnen mit einem Betreuer, z.B. einem Familienmitglied, während der Wartezeit auf den Knochenmarkspender. Die Erstplanung wird für ca. 30 – 50 Plätze, je nach Grundstücksangebot der Gemeinde und Planungsmöglichkeit, in Verbindung mit dem Investor erfolgen.

### Der Aufbau der **Lebensoase**:

#### **Internat auf Zeit:**

**Erdgeschoss:** Cafeteria, Verwaltung, Gemeinschaftsräume, Untersuchung, Behandlung und Therapie

1. **Obergeschoss:** als Wohneinheiten mit 1,5 Zimmer bzw. 2 Zimmer,
2. **Obergeschoss:** wie vor, jedoch mit der Möglichkeit der sterilen Abgrenzung nach Planungsforderung des Betreibers.

**Geschosserweiterung 3** - planungsabhängig

#### **Außenanlage:**

**Oase** Lernen und Bilden

**Oase** Werken, Malen Formen,

**Oase** Spiel, Gesang und Therapie,

**Oase** Klangstudio

**Oase** Garten der Sinne

**Oase** Meereswasserschwimmhalle mit Kneippzentrum und Ruheräumen

Diese Schwimmhalle ermöglicht den Kranken das Baden wie im Meer und ist eine der wichtigsten Einrichtungen und Angebote des Objektes.

**Parkflächen** im Innen- und Außenbereich. Das Grundstück erhält eine natürliche Begrünung hinter einem geschlossenen Areal.

Um die Betreuung zu optimieren planen wir eine 3,5geschossige Bauweise für das Internat.

Die Ihnen vorliegenden Exposés Dezember 2015 und 2016 werden überarbeitet, wenn die Grundsatzentscheidung der Gemeinde vorliegt. Die Lebensoase soll an eine erfahrene Betreibergesellschaft verpachtet werden.

## Lichtturm und Sportoase

Der Lichtturm ist die Voraussetzung für die Förderung für Menschen in die in der Lebensoase wohnen und um die Forschung zu unterstützen.  
Das Modell ist nur wirtschaftlich, wenn wir diese Ideen verwirklichen.

### *Lichtturm / Sportzentrum Oase, Klettern an der Wand*

Der Lichtturm ist der Turm des Lichtes, des Lebens und des Erlebens.

Der Standort fordert eine Bauhöhe von ca. 20 – 30 m, er hat an den Längsseiten eine segelförmige Form, vorläufige Maße:  
Erdgeschosshöhe 5,00 m (Bouldern), Turmhöhe 18,0 m,  
Turmkrone verglast, Dachkonstruktion, Höhe ca. 4,0 m.  
Vorläufige Gesamthöhe des Turms einschl. EG 27,0 m.

#### **Nordseite** des Turms:

Nutzung der Außenfläche als Kletterwand für die Disziplinen des Deutschen Alpenvereins (DAV).

**Lead**, Klettern an der Kunststoffwand max. Höhe 20,0 m.

Voraussetzung für internationales Klettern, Olympische Disziplin ab 2020.

**Speed**, Wettkampfklettern, als Trainingszentrum ausgebildet nach den Auflagen des DAV. (fehlendes Angebot im Ostseebereich)

**Bouldern**, eine sich weiterentwickelnde Sportart in der Halle. Dazu benötigen wir die Innenflächen des Lichtturms. Wir unterscheiden: Klettern an Kunststoffwänden, Höhe bis 4,5 m für Erwachsene und Jugendliche, Kinder bis 2,5 m.

Bouldern heißt Klettern ohne Seil mit Fallschutz und Weichbodenmatten.  
Was bedeutet die Sportart?

Beweglichkeits- und Konditions- und Ausdauertraining

Auch geeignet für Menschen mit Behinderungen, die an eine Zukunft glauben.

Bouldern im Außenbereich:

Es besteht eine Möglichkeit, die Westseite des Turmes für diese Sportart zu nutzen.

Diese Einrichtung bedeutet für das Angebot in der Region in Mecklenburg-Vorpommern eine wirtschaftliche Ergänzung und die Beschaffung und den Erhalt von Arbeitsplätzen.

**Parkflächen:** der Parkplatz an der Klützer Straße, Voraussetzung für die Standortplanung am Sportplatz. Ferner Zufahrt für Besucher mit Omnibus, Behinderte und Personal durch die Straße „Zum Sportplatz“.

## Lichtturm und Sportoase

### Innenbereiche der Sportoase:

Nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten und um Angebot und Nachfrage zu garantieren, entwickeln wir den Innenbereich, um eine optimale Darstellung abgeben zu können.

#### **Im Erdgeschoss**

befinden sich die Räume und die Flächen des Kletterzentrums einschl. Umkleide, Dusche, Technik- und Schulungsräume.

Hier entsteht ein Verkaufszentrum für Sportkleidung, aber mit dem Schwerpunkt Leihutensilien, um diesem Sport nachgehen zu können.

Dem Kletterzentrum angeschlossen ist eine Cafeteria für die Nutzer der Sportanlage und für die wartenden Besucher der Sportler.

Im Erdgeschoss planen eine Erweiterung für Räume, die für ein Trainingszentrum genutzt werden. Dort lernen die Einsteiger die ausgewählte Sportart. Von großer Bedeutung ist Ausbildung und das Training für Erwachsene, Jugendliche und Kinder in diesem Metier.

Vereins- und Schulbesuche werden eingerichtet, um diese Sportart kennenzulernen oder um einen Versuch zu starten.

Im Erdgeschoss könnte ein Erlebnisrestaurant mit Selbstbedienung für Events, Feiern oder Ausstellungen entstehen.

Somit bieten wir in der Sportoase nicht nur das Angebot für Turmbesucher sondern auch das ganzjährige gastronomische Angebot

Das Ostseebad Boltzenhagen bietet somit auch zu jeder Jahreszeit, insbesondere Herbst und Winter, Klettern in der Wand oder Training an der Boulderwand um die körperliche Kondition zu stärken.

**Der Deutsche Alpenverein nennt und empfiehlt die Orte des Trainings oder die Sektionen in den einzelnen Ländern, um diese Sportart weiter zu entwickeln.**

#### **Ostseite im Erdgeschoss:**

Hier befindet sich der Eingangsbereich zu der verglasten Halle und der Zugang zu dem Aufzug des Lichtturms.

## Energiezentrum/Lichtturm

Von großer Bedeutung ist die Erzeugung von Grünstrom und möglicher Wärme für den gesamten Bereich der Lebensoase. Aus diesem Grund sollte der Standort zwischen der Wohn- und Sportoase möglichst gering sein, um einen Wärmetransport zu ermöglichen.

An der Schräge des Turms, an der Südseite, entsteht eine Solarwand, eine Fotovoltaikanlage auf einer Gesamtfläche von 1.000 m<sup>2</sup>. Das ergibt eine Basis von 100.000 kW für die Grünstromerzeugung. Vorläufige maximale Nennleistung 125 kWp. Diese Energie genügt für die Versorgung der Oase und ermöglicht zusätzlich eine Einspeisung an das örtliche Versorgungsnetz.

Eine weitere Ergänzung für die Wärmeerzeugung, auf Grund des vorhandenen Stromangebotes, wäre ein BHKW mit Erdwärmennutzung.

Diese Planungskonzepte sind eine Zielstellung für die Wirtschaftlichkeit dieser Einrichtung, um Erträge ohne Spenden zu erwirtschaften.

## Standortfrage

Gemeinsame Überlegungen führten zu dem Vorschlag, die Flächen für die **Lebensoase** auf dem Grundstück an der Klützer Straße, neues Baufeld bis zur Wichmannsdorfer Straße zu errichten.

Die Erschließung von Flächen wäre jedoch sinnvoll, wenn diese in der Höhe der August-Bebel-Straße, an der Autobushaltestelle und am Parkplatz der Gemeinde wäre.

Die zu bebauende Fläche sollte auch eine Verbindung an das Einkaufszentrum Ahornweg oder Feriendorf erfahren. Damit wäre die Lebensoase auch eine Ergänzung zum bestehenden Einkaufszentrum.

Das **Projekt Lichtturm / Sportoase** wird eine Erweiterung der bestehenden Sport- und Freizeitanlage. Die Zufahrt zum Sportplatz für behinderte Besucher, Personal und Notfallversorgung ist gegeben. Die Besucher parken allgemein auf dem neuen Parkplatz der Gemeinde an der Klützer Straße.

## Gemeinnützige Stiftung Oase Boltenhagen

Auf dem Titelblatt verweisen wir auf die eigenständige Förderung. Ein weiterer Schwerpunkt ist die Sicherung der Immobilie, um eine dauerhafte Sicherheit, auch für die Arbeitsplätze, zu gewährleisten.

Dazu wird eine Stiftung beitragen, die im Rahmen des gesamten Planungskonzeptes zu einem qualifizierten Angebot führt.

Bezogen auf den Verbund der Lebensoase steht im Vordergrund, durch eigene Erträge die Grundlage und die Sicherheit der Förderung zu schaffen. Es gibt die Leukämienstiftung, die sich ausschließlich aus Spenden finanziert.

Wir suchen den anderen Weg, der weitere Grundsätze verfolgt:

1.)

Einnahmen aus den eigenen Unternehmen, die in einer Holding zusammengeschlossen sind.

2.)

Dringende Unterstützung und Förderung der an krebserkrankten Menschen, die wirtschaftliche Hilfe zur Behandlung und zum Leben benötigen.

3.)

Gezielte Unterstützung und Förderung der Forschung durch Einbindung des Zentrums in einen klinischen, universitären Bereich.

4.)

Verkauf von Besitzanteilen an der Oase und deren Schenkungen vor oder nach Ableben des Geldgebers.

5.)

Bereitstellung eines unbefristeten Darlehens, das als Schenkung oder nach Ableben der Stiftung zufällt. Der Darlehensgeber erhält auf Lebenszeit eine Verzinsung von 5% p. a, die je nach Bedarf ausgezahlt werden kann. Damit entsteht für den älteren Menschen eine sinnvolle Sicherheit und eine Hilfe für den Kampf gegen den Blutkrebs.

6.)

Die Beteiligten, Geldgeber oder Spender, haben je nach Anteilshöhe ein Stimmrecht auf die Mitgestaltung der Stiftung.

Diese Information ist der erste Vortrag über die Gestaltung der gemeinnützigen Stiftung Oase Boltenhagen.

Die von ACB urheberrechtlich erarbeitete Zusammenfassung wird ergänzt durch die AGB der Clemens Amberg Consult e.K., Bad Bevensen.