Stadt Wolgast

Beschlussvorlage • StV Wolgast
öffentlich

Geschäftszeichen	Datum:	Drucksache Nr.
	16.10.2026	01-BV 2026-181

Gremium	Termin	Beratungsergebnis
Bauausschuss	29.10.2026	
Sozial- und Kulturausschuss	03.11.2026	
Hauptausschuss	04.11.2026	
Stadtvertretung Wolgast	09.11.2026	

Beschluss zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise in Bezug auf die ehemalige „Kellerbar„ im Sportforum Wolgast

Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung beschließt, dass

a) die bislang als „Kellerbar“ genutzten Räume des Sportforums schnellstmöglich für eine weitere Nutzung durch den Verein „Rot-Weiß Wolgast“ baulich ertüchtigt werden und ein Nutzungsänderungsantrag beim Landkreis Vorpommern-Greifswald dazu gestellt wird, um diese Nutzung erstmal genehmigen zu lassen. Die hierfür voraussichtlich entstehenden Kosten i.H.v. 243.500,- € sind in den städtischen Haushalt 2027 aufzunehmen. Eine Förderung dieser Ausgaben steht derzeit nicht in Aussicht.

b) die Räume der „Kellerbar“ des Sportforums zunächst weiterhin – aufgrund der fehlenden Baugenehmigung (Nutzungsänderung) – geschlossen bleiben. Im Rahmen der geplanten Um- und Ausbaumaßnahme des Gesamtgebäudes des Sportforums soll die Raumnutzung ganzheitlich überdacht und dabei auch die Kellerräume und deren weitere Nutzung/Nutzbarkeit mit betrachtet werden. Ob eine erneute Nutzung möglich und notwendig ist, soll Ergebnis der noch zu beauftragenden Planungsleistungen und des Baugenehmigungsantrages sein. Die bauliche Umgestaltung soll im Rahmen einer geförderten Maßnahme erfolgen.

Die Beschlussfassung in beiden Varianten erfolgt unter dem Vorbehalt, dass die Stadtvertretung einer rechtskonformen Nutzung der gegenständlichen Räume mittels Nutzungsvertragsänderung zwischen dem Verein "Rot-Weiß Wolgast“ und der Stadt Wolgast im Rahmen einer gesonderten Beschlussfassung zustimmen wird.

Ergebnis der Beratung und Abstimmung: Beschluss Nr.

Gremium		Gesetzliche Mitglieder	Sitzungsdatum		TOP
Stadtvertretung Wolgast					
Beschluss			**Abstimmung**		
☐ einstimmig	☐ abgelehnt	☐ laut Vorlage	Ja	Nein	Enthaltung
☐ mit Stimmenmehrheit	☐ vertagt	☐ mit Abweichung			

Gemäß § 24 KV M-V (Mitwirkungsverbot) waren folgende Vertreter von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen:

Unterschrift	Siegel	Unterschrift

Begründung:

Das Sportforum Wolgast stellt einen zentralen Bestandteil der kommunalen Sport- und Freizeitinfrastruktur dar und wird sowohl für den Schulsport als auch von zahlreichen Sport- und Kulturvereinen genutzt.

In den vergangenen Jahren wurden bereits wesentliche Teile der Gesamtanlage modernisiert. Das Hauptgebäude bildet damit den letzten noch unsanierten Abschnitt des Gesamtkomplexes.

Im Kellergeschoss des Hauptgebäudes befindet sich ein ca. 140 m² großer Raum, der als Vereins- bzw. Clubraum genutzt wurde.

Für die Nutzung des Raumes als Vereins- bzw. Aufenthaltsraum liegt derzeit keine entsprechende Baugenehmigung vor. Eine Vermietung oder „Zur-Verfügung-Stellung" der Räumlichkeiten an den Verein in dem Wissen, dass hierfür keine entsprechende Genehmigung vorliegt und die baurechtlichen sowie arbeitsschutzrechtlichen Anforderungen nicht erfüllt sind, würde demzufolge eine grobe Pflichtverletzung der Stadt Wolgast mit weitgehenden Haftungsfolgen darstellen.

Dabei sind sämtliche nachfolgend aufgeführten Punkte von Relevanz. Es handelt sich nicht um einzelne, isoliert zu betrachtende Anforderungen; vielmehr muss der Keller in seiner Gesamtheit betrachtet werden.

In diesem Zusammenhang ist es auch nicht relevant, dass die Rampe zur Garage geschlossen wurde, da diese weder als Rettungsweg vorgesehen noch als solcher ausgewiesen war. Darüber hinaus wies die Stützmauer an der Rampe massive Schäden auf. Die Verfüllung stellte daher auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten eine geeignete Maßnahme dar, um das Risiko weiterer Schäden am Gebäude zu reduzieren. Unabhängig davon ist eine baurechtliche Zulässigkeit nur unter Berücksichtigung der Gesamtsituation des Kellergeschosses zu beurteilen.

Für eine weitere Nutzung, wäre deshalb eine entsprechende Nutzungsänderung beim Landkreis Vorpommern-Greifswald zu beantragen.

Die geplante maximale Belegung des Vereinsraumes beträgt ca. 40 bis 50 Personen.

Der vorhandene bauliche Zustand stellt sich derzeit im Wesentlichen wie folgt dar:

- Raumgröße ca. 140 m²
- Raumhöhe überwiegend ca. 2,30 bis 2,40 m
- teilweise vorhandene Unterzüge mit einer Tiefe von ca. 30 cm
- keine barrierefreie Erreichbarkeit des Kellergeschosses
- derzeit nur ein vorhandener Zugang bzw. eine vorhandene Treppe
- vorhandene zweiläufige Treppe im Bestand: 1ter Lauf 7 Stufen, ca. 30,5 × 17 cm 2ter Lauf: 8 Stufen, ca. 30,5 × 16,5 cm
- kein zweiter baulicher Rettungsweg vorhanden
- vier Fenster in Lichtschächten
- natürliche Belichtung und Belüftung des Raumes derzeit problematisch
- keine bisherige Genehmigung als Aufenthalts- bzw. Vereinsraum

Im Rahmen eines Bauantrages müsste erstmalig eine Nutzungsänderung für die bisherige Nutzung als Vereins-/Clubraum beantragt werden.

Dadurch würde die Nutzung des Kellergeschosses im Rahmen des aktuellen Bauantrags bauordnungsrechtlich geprüft und – bei positiver Entscheidung – genehmigungsrechtlich abgesichert.

Hierbei sind verschiedene Themen zu prüfen, u.a. das Thema Brandschutz, der zweite Rettungsweg, Lüftung, Belichtung, Raumhöhe, Barrierefreiheit und Arbeitsschutz (wg. städtischer MA).

Die vorhandene **Raumhöhe** von teilweise ca. 2,40m wird zusätzlich durch Unterzüge eingeschränkt.

Soll eine einheitliche und für die zukünftige Nutzung ausreichend bemessene lichte Raumhöhe von möglichst ca. 2,50m hergestellt werden, wäre dies im bestehenden Kellergeschoss nur mit erheblichen baulichen Eingriffen möglich.

Eine mögliche Absenkung des Fußbodens würde unter anderem den Rückbau des vorhandenen Fußbodenaufbaus, die Herstellung eines neuen Bodenaufbaus und gegebenenfalls weitere Eingriffe in die bestehende Konstruktion erfordern. Je nach vorhandener Gründungssituation könnten darüber hinaus zusätzliche konstruktive Maßnahmen notwendig werden.

Der damit verbundene Aufwand ist für eine reine Nutzungsänderung eines bestehenden Kellerraumes als erheblich einzustufen.

Die vorhandene **Belichtung** des Raumes erfolgt lediglich über vier Fenster in Lichtschächten.

Bei einer Raumfläche von ca. 140 m² und einer geplanten Belegung von 40–50 Personen ist daher die ausreichende Belichtung kritisch zu prüfen.

Eine Verbesserung könnte bauliche Eingriffe in die Außenwände und Lichtschächte erfordern.

Hierdurch entstehen zusätzliche Kosten für Fenster, Lichtschächte, Bauwerksabdichtung, Wärmedämmung, Außenanlagen sowie Planung und Ausführung.

Die vorhandene natürliche **Belüftung** ist für die geplante Nutzung nach derzeitiger Einschätzung nicht ausreichend. Zur Herstellung einer geeigneten Raumluftqualität wäre voraussichtlich eine technische Be- und Entlüftungsanlage erforderlich. Dies würde nicht nur erhebliche Investitionskosten verursachen, sondern auch dauerhafte Folgekosten für:

- Energieverbrauch,
- Wartung,
- Instandhaltung,
- wiederkehrende Prüfungen,
- Reparaturen,
- Austausch technischer Komponenten.

Die Lüftungsanlage würde somit dauerhaft zusätzliche Betriebs- und Unterhaltungskosten verursachen.

Der derzeitige Zustand verfügt nur über eine vorhandene Treppe.

Für die geplante Nutzung mit bis zu 40–50 Personen ist die Rettungswegsituation daher besonders kritisch.

Ein **zweiter Rettungsweg** müsste entsprechend dem brandschutztechnischen Nachweis geschaffen bzw. nachgewiesen werden. Die hierfür erforderlichen baulichen Maßnahmen können einen erheblichen Eingriff in die bestehende Bausubstanz und die Außenanlagen bedeuten.

Die **vorhandene zweiläufige Treppe** stammt aus DDR-Zeit und weist folgende Abmessungen auf:

- 7 Stufen mit ca. 30,5 × 17 cm
- 8 Stufen mit ca. 30,5 × 16,5 cm

Die Eignung der bestehenden Treppe für die zukünftige Nutzung und insbesondere ihre Funktion als Rettungsweg ist nach aktuellem Baurecht zu prüfen. Eine uneingeschränkte Übernahme der bestehenden Treppe kann daher nicht vorausgesetzt werden. Sollten Anpassungen oder eine Erneuerung erforderlich werden, würde dies den baulichen und finanziellen Aufwand weiter erhöhen.

Der Vereinsraum ist derzeit **nicht barrierefrei** erreichbar.

Sollten sich aus der konkreten Gebäudenutzung Anforderungen an eine barrierefreie Erschließung ergeben, wären zusätzliche bauliche Maßnahmen erforderlich. Insbesondere die Herstellung einer barrierefreien Verbindung zum Kellergeschoss kann bei der bestehenden Gebäudestruktur einen erheblichen zusätzlichen Aufwand verursachen.

Aufgrund der im Gebäude beschäftigten Reinigungskräfte und des Hausmeisters müssen die relevanten Anforderungen des **Arbeitsstättenrechts** berücksichtigt werden.

Sollten sich hieraus zusätzliche Anforderungen an die Nutzung oder bauliche Ausgestaltung ergeben, wären diese in die Planung einzubeziehen.

Dies kann u.U. den ohnehin bereits erheblichen baulichen und technischen Anpassungsbedarf weiter erhöhen.

Das Ergebnis der Prüfung des zwischenzeitlich vom Verein beauftragten Planungsbüros kann seitens der Stadt nicht als abschließend und allumfassend gewertet werden.

Es fehlte hier die notwendige umfassende Beratung des Vereins über **alle** relevanten baurechtlichen und baulichen Belange und eine ganzheitliche Prüfung der Kellerräume sowie der bestehenden Situation im Zusammenhang mit der Errichtung eines zweiten Rettungsweges. Zudem wurde auch die geplante

Türöffnung zu gering dimensioniert. Auch wenn es sich bei der gewünschten Nutzung nicht um eine Versammlungsstätte handelt, ergibt sich bei einer geplanten Rohbauöffnung von lediglich 90 cm Breite und 2,00 m Höhe unter Berücksichtigung der erforderlichen Türzarge und des Türblattes eine tatsächlich nutzbare lichte Türbreite von maximal ca. 88,5 cm sowie eine lichte Höhe von unter 2,00 m. Dies wird nach dem heutigen Stand der Planung und unter Berücksichtigung der Anforderungen an einen zweiten Rettungsweg als unterdimensioniert angesehen.

Zusammenfassend ist also festzustellen, dass hier mehrere Problemstellungen aufeinandertreffen. Jedes Problem ist grundsätzlich technisch lösbar. In ihrer Gesamtheit führen die erforderlichen Maßnahmen jedoch zu einem erheblichen zusätzlichen Planungs-, Bau- und Kostenaufwand.

Eine schnelle unkomplizierte und kostengünstige Maßnahme kann deshalb hier nicht in Aussicht gestellt werden.

Entschieden werden muss mittels dieser Beschlussvorlage deshalb darüber, ob im städtischen Haushalt Haushaltsmittel bereit gestellt werden sollen, um die notwendigen baulichen Veränderungen planen und bauen zu können, oder ob angesichts des Umfangs und der voraussichtlichen Kostenhöhe eine solche (dem eigentlichen geförderten Umbau vorgezogene) Maßnahme nicht vertretbar erscheint, zumal auch nur ein sehr geringer Teil der Wolgaster Bevölkerung in den Genuss des Ergebnisses der Umbaumaßnahme kommen würde.

Da es in den Fachausschüssen immer wieder zu Nachfragen zur weiteren Verfahrensweise und vor allem zu wiederholten Nachfragen seitens des Vereins kam, die Räumlichkeiten schnellstmöglich wieder für eine Nutzung zu öffnen, bestand die Forderung diese Beschlussvorlage seitens der Verwaltung einzubringen, um abschließend eine Entscheidung über den einzuschlagenden Weg zu erreichen.

Finanzielle Auswirkungen: ☒ Ja / ☐ Nein		**Finanzierung**	
Insgesamt:	Jährlich in Folge:	Zuschüsse/ Beiträge:	Eigenanteil:
Veranschlagung im	**Ergebnishaushalt:**	☐ **Ertrag** /	☒ **Aufwand**
	Finanzhaushalt:	☐ **Einzahlung** /	☐ **Auszahlung**
Betrag im Jahr **2026:**		**Produkt. Konto**	
Betrag im Jahr **2027**:		.	
Betrag im Jahr **2028**:			
Betrag im Jahr **2029**			

Verfasser: Seela, René
Sachbearbeiter: **Seela, René** (Bauamt), 07.10.2026
Tel.: 03836 251-193, eMail: rene.seela@wolgast.de

Anlagen:

Kostenschätzung