

NIEDERSACHSEN · SCHLESWIG-HOLSTEIN · BREMEN · KÜSTE

400 neue Wohnungen und Häuser an der Schlei

In Kappeln entstehen gerade die **Schlei-Terrassen**. Investor ist ein Immobilienentwickler aus Kiel. Noch dieses Jahr sollen die Bauarbeiten beginnen.

SOPHIE LAUFER

KAPPELN :: Das Ostsee-Resort Olpenitz ist noch nicht fertig, da wird an der Schlei schon das nächste große Projekt geplant: In Kappeln sollen direkt am Wasser mehr als 400 Wohnungen, kleinere und größere Häuser entstehen – die sogenannten Schlei-Terrassen. Das Ziel des Projektes: neuen Wohnraum für die Region schaffen. In wenigen Wochen soll die Erschließung der 24,7 Hektar großen Fläche beginnen, für den Herbst ist bereits der Baubeginn der ersten Häuser vorgesehen.

Der Inhaber der Schlei-Terrassen ist Günter Busch aus Kiel. Der Immobilienentwickler hat die Fläche erst vor wenigen Wochen erworben. „Das ist ein unglaublich spannendes Areal“, sagt Busch, für den die „Schlei-Terrassen“ allerdings auch eines der größten Investments sind, das er bisher übernommen hat. „Diese Lage direkt am Wasser, dazu noch auf der Sonnenseite, die bekommt man nicht so oft geboten. Da mussten wir einfach zuschlagen.“ Busch kennt die Gegend gut. „Ich habe mein Schiff in Kappeln liegen und bin immer wieder an dem Grundstück vorbeigesegelt“, sagt er. Dabei habe er sich so manches Mal gefragt, was mit dem ehemaligen Marinengelände denn mal geschehen solle. Und als dann die Möglichkeit bestand, das Projekt mit seiner Firma zu übernehmen, sofort zugeschlagen. „Die Schlei ist die Trendregion im Moment“, so Busch. „Hier wird in den kommenden Jahren

ganz viel passieren, also ist es genau der richtige Zeitpunkt, um in ein solches Projekt einzusteigen.“

*Die Schlei
ist die Trendregion
im Moment*

Günter Busch, Immobilienentwickler

Das Gelände im Stadtteil Ellenberg beherbergte bis zum Jahr 2006 die Marinewaffenschule. Seitdem stehen die Gebäude leer und verfallen. Der Bürgermeister der Stadt, Heiko Traulsen, hat bereits früh das Potenzial des Areals erkannt. Allerdings hatte die Gemeinde selbst nicht genug Geld, die Fläche zu erwerben und zu entwickeln. Also machte sie sich auf die Suche nach potenziellen Investoren. 2012 kaufte die Norddeutsche Grundvermögen aus Hamburg die Fläche vom Bund. Das Unternehmen entwarf eine erste Idee der Schlei-Terrassen und verhandelte mit der Stadt einen Bebauungsplan. „Das zog sich über viele Jahre hin, weil wir uns unter anderem über die städtebaulichen Verträge nicht einigen konnten“, sagt Traulsen über diese Entwicklungsphase. Nach dem sogenannten Satzungsbeschluss, also einer Einigung, begann die Norddeutsche Grundvermögen, den Abbruch der alten Gebäude zu organisieren. „Doch

insgesamt ist leider ist in den vergangenen Jahren zu wenig passiert“, so Traulsen. Auch deshalb freut sich der Bürgermeister darüber, dass im Dezember Busch das Objekt komplett von den Hamburgern übernommen hat. „Herr Busch hat uns versprochen, mit neuem Schwung das Vorhaben voranzutreiben.“

„Die Schlei-Terrassen sind ein super spannendes Projekt“, sagt auch Jan Christopher Kortüm, Geschäftsführer der Norddeutschen Grundvermögen. Er hat das Objekt nun zum Ende des Jahres an den Immobilienentwickler Busch übergeben. Aber nicht etwa, weil er nicht mehr an den Erfolg glaubte, sondern einfach „weil wir hier in Hamburg ein so großes Projekt übernommen haben, welches unsere volle Aufmerksamkeit erfordert“. Deshalb habe er sich zusammen mit seinem Vater Bernd Kortüm entschlossen, die Fläche zu veräußern. Jetzt werde er sich mit seinem Unternehmen voll und ganz auf die Entwicklung hier in



Eine erste Visualisierung der Schlei-Terrassen.

FOTO: AMA SCHLEITERRASSEN

Hamburg konzentrieren. Aber sicher noch aus der Ferne beobachten, wie es mit den Schlei-Terrassen weitergeht. Denn, so sagt Kortüm, er halte nach wie vor viel von der Schleiregion.

Für Busch und sein Team geht hingegen die Arbeit jetzt richtig los. Insgesamt investiert er 20 Millionen Euro in die Schlei-Terrassen. Er will das ganze Areal in einem Zug erschließen. „Die Menschen wollen doch nicht jahrelang auf einer Baustelle leben“, sagt der Immobilienexperte. Deshalb sei es jetzt wichtig, zügig mit beispielsweise dem Bau der Straßen zu beginnen. Den Bau der Häuser selbst gibt er dann allerdings in andere Hände. Busch will sowohl ganze Baufelder an Investoren veräußern. Die ersten hat er bereits weiterverkauft. Parallel dazu übernehmen Partner wie die Nord-Ostsee-Sparkasse oder H&G Immobilien GmbH aber auch die Vermarktung einzelner Grundstücke auf dem Areal. „Damit die Interessenten die Chance haben, sich ihr Traumhaus selbst zu bauen.“ Zwischen 200 und 400 Euro wird der Quadratmeter dort kosten, so schätzt Busch jetzt.

Die Idee von Busch, auf den Schlei-Terrassen sollen sich verschiedene Baustile wiederfinden. Busch spricht von Geschosswohnungsbau, Einzel- und Doppelhäusern. Auch ein Reetdorf mit 40 Häusern, wie es wenige Kilometer weiter an der Geltinger Birk steht, ist für Kappeln bereits in Planung. Eine Feriensiedlung, wie sie gerade in Olpenitz gebaut wird, will er allerdings nicht. „Hier

soll kein Ferienresort entstehen, ganz im Gegenteil“, so der Investor. Der Bebauungsplan sehe derzeit nur die Nutzung der Gebäude als erster und zweiter Wohnsitz vor. Eine Ferienvermietung sei dann nur in Ausnahmen gestattet. „Und das ist auch gut so. Wir wollen, dass hier die Menschen aus der Region ein neues Zuhause finden“, so Busch. Das sei auch mit der Stadt so abgesprochen.

Ein Feriendorf wie Olpenitz reicht, so der Bürgermeister

Traulsen sieht das ähnlich. „Die Baunutzungsverordnung schließt Ferienwohnungen oder Ferienvermietung quasi aus“, sagt er. Das sei auch eine Lehre aus dem langen Hin und Her um die neue Siedlung in Olpenitz. „Heute würde man den Bebauungsplan auch dort an der Ostsee anders gestalten“, so Traulsen. Die Fläche des ehemaligen Marinestützpunktes werde künftig von Touristen stark frequentiert. „Und eine touristische Destination in dieser Größenordnung muss eine Region auch verkraften können“, sagt der Bürgermeister. Jetzt sei es wichtig, bezahlbaren Wohnraum für Menschen zu schaffen, die sich in Kappeln niederlassen wollen. „Auch deshalb sind die Schlei-Terrassen ein großer Zugewinn für unsere Stadt.“ Das Interesse der Menschen, in die Region zu ziehen, sei ungebremst. „Und jetzt haben wir etwas zu bieten. Vermutlich eines der letzten Stücke direkt an der Schlei und dann noch auf der Sonnenseite.“